



نقابة محامين مصر
لجنة الشريعة الإسلامية

أوجه الفسخ والإخلال

في عقد الإيجار

الخاضع للقانون المدني



المؤلف

مجدى أحمد عزام

المقاض بمعهد المحاماة

تقديم

أ/عاصم نصير

أ/محي الدين حسن

عضوا مجلس النقابة العامة

أ/عبد العزيز الدرينى

مقرر اللجنة الشافعية وعضو النقابة الفرعية بالإسكندرية

أوجه الفسخ والإخلاء

في

عقد الإيجار

جميع الحقوق محفوظة

جميع الحقوق محفوظة ويحظر طبع أو تصوير أو ترجمة أو إعادة تنفيذ الكتاب كاملاً أو جزءاً أو إدخاله على الكمبيوتر أو برمجته على أسطوانات ضوئية إلا بموافقة خطية.

Exclusive rights no part this publication may be translated, reproduced, in any form or by any means, or stored in a data base or retrieval, without the prior written permission

رقم الايداع بدار الكتب والوثائق

٢٠١٠/١٧٣٢٦

أفاق العلم

للنشر والتوزيع

٠١٢٦٨١٦٦٨٠ - ٠١٠٠٥٣٦٨١٢

Afaq_elelm@yahoo.com

الموجز في

أوجه الفسخ والإخلاء في عقد الإيجار

الخاضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
والقانون المدني
في ضوء أحكام محكمة النقض

- نطاق تطبيق القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
- حالات انتهاء عقد الإيجار
- تعريف عقد الإيجار وأحكامه
- الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار
- حالات بطلان عقد الإيجار
- حالات الفسخ المقررة للمستأجر
- حالات عدم نفاذ عقد الإيجار
- حالات الفسخ المقررة للمؤجر
- تحديد الاختصاص القضائي بنظر منازعات عقود الإيجار

مجدى أحمد عزام

المحامى بالقضاء العالى

دراسات عليا في القانون

مكتبة الأمانة

بسم الله الرحمن الرحيم

﴿رَبَّنَا آتِنَا مِنْ لَدُنْكَ رَحْمَةً وَهَيِّئْ لَنَا مِنْ أَمْرِنَا رَشَدًا﴾

[سورة الكهف]

﴿رَبِّ اشْرَحْ لِي صَدْرِي وَيَسِّرْ لِي أَمْرِي وَاحْلُلْ عُقْدَةً مِنْ لِسَانِي يَفْقَهُوا قَوْلِي﴾

[سورة طه]

﴿وَمَا بِكُمْ مِنْ نِعْمَةٍ فَمِنَ اللَّهِ﴾

[سورة النحل]

إهداء

▪ إلى / والداي

▪ إلى / أحمد وآلاء

▪ إلى / كل طالب علم وباغ للخير

زملائي ... وزميلاتي

دعماً للمكتبة القانونية أقدم لكم هذا الكتاب إرتقاءً
بثقافة المحامي ووصولاً إلي إعلاء قيمة رسالة المحاماه .

١/ عبد العزيز الدريني

عضو المجلس ومقرر اللجنة النقابية

زملائي الأعزاء

استكمالا لمشروع لجنة الشريعة الإسلامية فى الإرتقاء
بالعمل المهنى نقدم كتاب الأستاذ / مجدى أحمد عزام
المحامى والذي آل على نفسه أن يشارك بجهده وبفكره
فى إثراء العمل القانوني والذي قام بتأليفه متوخيا
الدقة والعرض الجيد لشرح أوجه الفسخ والإخلاء فى
عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني .

واذ نقدم ذلك الجهد آمليين به النفع مبتغيين به
وجه الله مع وعد بتقديم المزيد بإذن الله بعد إن حملنا
الأمانة فى أعناقنا

عضوا النقابة العامة

١/ محي الدين حسن ١/ عاصم نصير

مَقَرَّات

بعد صدور القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن تطبيق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن التي تخضع لأحكامه ، والذي أحسن المشرع صنعا بالرجوع إلى أحكام القانون المدني والقواعد العامة في تحديد أحكام العلاقات الإيجارية بين الأفراد وغروجه عن قيد أحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية والتي لا تتفق مع الشريعة الإسلامية والدستور .

وهو الأمر الذي دفعنا إلى دراسة الأسباب التي يترتب عليها انتهاء عقد الإيجار وحالات عدم نفاذه وحالات بطلانه وحالات الفسخ سواء المقررة للموَجَّر أو المقررة للمستأجر في ضوء قضاء محكمة النقض وإجراء حصر شامل لتلك الأسباب التي يحق مع وجودها لأي من طرفي العلاقة الإيجارية طلب فسخ الإيجار وذلك في شكل موجز .

وقد تناولنا في باب تمهيدي بيان نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ونطاق الاختصاص القضائي بشأن دعاوى فسخ الإيجار الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وفقا لأحكام قانون المرافعات .

ثم تناولنا بعد ذلك كل سبب من أسباب انتهاء، وبطلان، وعدم نفاذ، وفسخ عقد الإيجار موبدة بأحكام النقض وذلك في شكل موجز وجعلنا هناك فصل مستقل لأحكام الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار المقررة بالقانون ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦

واسأل الله العلي القدير أن يكون هذا العمل خالصا لوجهه الكريم وأن يرضنا الله به بعد المبات وأن يكون في هذا العمل خيرا للسادة المشتغلين بالقانون وأن يكون محل تقدير .
والله أسأل أن يرضنا بما علمنا ويعلمنا ما يرضنا ،

مجدي احمد محمد مصطفى عزام

المحامي

٦٠ ش نجيب البستاني فيكتوريا الإسكندرية مصر

Emil/magdy.azzam@yahoo.com

١٤٣١/٢٠١٠هـ

فصل تمهيدي

نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

أولاً: النصوص:

تنص البادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

"..... لا تسرى أحكام القانونين رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ في شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين البالك والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلها على الأماكن التي لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهي بعده لأي سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون"

كما تنص البادة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦:

"..... تطبق أحكام القانون المدني في شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها في البادة الأولى من هذا القانون خاليه أو مفروشة أو في شأن استغلالها أو التصرف فيها."

ثانياً: البيان والتعليق:

حدد المشرع المصري في البادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ نطاق تطبيق أحكام القانون المدني على عقود إيجار الأماكن التي تخضع لأحكام البادة الثانية منه. وهي تلك التي تحرر اعتباراً من يوم ١٩٩٦/١/٣١ وما بعده وهو تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ حيث تم نشر القانون بالجريدة الرسمية في العدد ٤ مكرر (١) بتاريخ ١٩٩٦/١/٣٠ وبالتالي يعمل به من اليوم التالي لتاريخ نشره أي اعتباراً من ١٩٩٦/٣/٣١.

وقد تناول النص حالات ثلاث تخضع معها عقد الإيجار لأحكام القانون المدني وهي :

١- الأماكن التي لم يسبق تأجيرها

نص المشرع على أن جميع الأماكن المنشأة قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أي قبل ١٩٩٦/١/٣١ والتي لم يسبق تأجيرها لا تخضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن وتخضع لأحكام مواد الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني. في المواد من ٥٨٨ حتى ٦١٨

والحال كذلك أيضاً لجميع الأماكن التي تنشأ بعد تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - أي بعد

١٩٩٦/١/٣١ - وهو أمر يُلَبِّي بالتبعية.

يستوي بعد ذلك أن تكون تلك الأماكن قد سبق شغلها بأي سند آخر غير عقد الإيجار كما لو كان الحال بموجب عقد استغلال أو حكر... وأولى غير ذلك.

وبشكل عام فإن جميع الأماكن أيا كان تاريخ إنشائها والتي لم يسبق تأجيرها منذ إنشائها تخضع عند تأجيرها لأحكام مواد الإيجار المنصوص عليها بالقانون المدني.

٢ - الأماكن التي انتهت عقود إيجارها قبل ١٩٩٦/١/٣١

تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجرة بموجب عقود خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١. (أيما كان غرض الإيجار) وانتهت عقود تلك الأماكن لأي سبب كان، يستوي في ذلك أن يكون انتهاء العقد المبرم لشغل العين كان جبريا بموجب حكم قضائي بالفسخ أو الإخلاء والطرء أو لانتهاء العلاقة الإيجارية لأي سبب كوفاة المستأجر دون وريث أو مستحق للامتداد القانوني أو كان انتهاء العقد المبرم لشغل العين اختياريا بإرادة طرفيه بإنهاء التعاقد.

٣ - الأماكن التي تنتهي عقود إيجارها

بعد ١٩٩٦/١/٣١ لأي سبب

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي كانت مؤجرة بموجب عقود إيجار خاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن الاستثنائية. وظلت خاضعة لأحكامها حتى بعد ١٩٩٦/١/٣١ تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ثم انتهت تلك العقود لأي سبب كان سواء جبرا بموجب حكم قضائي أو اختياريا بإرادة طرفي التعاقد.

إلا أن ذلك مشروط في هذه الحالة بالألا يكون لأحد الحق في البقاء بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد لأي سبب من الأسباب المنصوص عليها في قوانين إيجار الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ١٣٦ لسنة ١٩٨١. وفقا لما نصت عليه المادة ٢٩ من القانون رقم ٤٩/١٩٧٧ بشأن الامتداد القانوني لعقود الإيجار وتعديلاتها بموجب القانون رقم ٦ لسنة ١٩٩٧.

و كذلك ما نصت عليه المادة ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ بشأن التنازل عن الإيجار

وفقا لأحكام البيع بالجلد. حتى ولو ثبت حق البقاء في العين في تاريخ لاحق على ١٩٩٦/١/٣١ كما

هو الحال في حالات التنازل عن الإيجار بموافقة المالك.

ويشكل عام يمكن القول:

بأن نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يشمل جميع الأماكن التي يتم تأجيرها اعتباراً من يوم ١/٣١/١٩٩٦ - تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤/١٩٩٦ - ما دامت كانت خالية وقت التأجير، ويستوي بعد ذلك أن يكون سبق شغلها بموجب عقد إيجار قبل أو بعد العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ما دام قد انتهى العمل بأحكام ذلك العقد...

فأي عقد إيجار - أصل - يكون مؤرخ اعتباراً من ١/٣١/١٩٩٦ يكون خاضع لأحكام القانون المدني " القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ".

• استبعاد جميع الأماكن الخاضعة لأحكام القانون

رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ من الخضوع

لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ويقصد بتلك الأماكن جميع الأماكن التي يتم شغلها بموجب عقود إيجار سابقة في تاريخ تحريرها على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ أي قبل ١/٣١/١٩٩٦.

فمتى كان العقد محرر قبل ١/٣١/١٩٩٦ فإنه يخضع لأحكام قوانين الإيجار الاستثنائية، ويستبعد خضوعه لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦. ويستوي أن تكون عقود الإيجار المبرمة قبل ١/٣١/١٩٩٦ مؤجرة لأغراض السكن أو لغرض آخر.

• يستوي الغرض من تأجير العين أو المكان الخاضع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

فلا يجوز تحديد غرض استعمال العين الخاضعة عقود إيجارها لأحكام القانون المدني ما دام كان محرراً بعد ١/٣١/١٩٩٦ سواء كان لغرض السكن أو غير السكن أو أرض فضاء أو زراعية.....

• ويخرج كذلك عن نطاق الخضوع لأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ حالة الحصول على أحكام قضائية بأحقية صاحبه في البقاء في العين لأي سبب يستند لنص قانوني بقوانين إيجار الأماكن حتى ولو كان الحكم تاريخه لاحق على ١/٣٠/١٩٩٦.

صورة التصرفات بقصد التحايل على الخضوع لأحكام

القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

قد يتحايل الأفراد المخاطبين بتطبيق أحكام القانون على أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بأن يقوم طرفي التعاقد بتحرير عقد إيجار للمعين محل التعاقد بتاريخ سابق على تاريخ العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بأن يستندوا للعقد تاريخ سبق على تاريخ العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - "١٩٩٦/١/٣١" - وذلك هروبا من الخضوع لأحكام القانون المدني واستحسانا للخضوع لأحكام قوانين إيجار الأماكن للاستفادة من أحكام تحديد الأجرة ، وعدم تحديد مدة للإيجار ، والامتداد القانوني

إلا أننا نرى أنه يجوز لأي من طرفي التعاقد إثبات صورة هذا التعاقد والتاريخ المسند إليه بكافة طرق الإثبات المقررة في قانون الإثبات ، الأمر الذي يترتب معه في حالة إثبات صورة تاريخ التعاقد أنه يخرج عن نطاق العمل بقوانين إيجار الأماكن وخضوعه لأحكام القانون المدني.

حيث أن الصورة هنا ليست مقررة لصالح - أحد أو كلا من - طرفي العلاقة التعاقدية وإنما مقررة لصالح القانون حيث تحديد نطاق تطبيق القانون من حيث الزمان والمكان من الأمور المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز الخروج أو الاتفاق على مخالفتها ومن ثم لا يجوز الاحتجاج بعدم وجود ورقة ضد لإثبات الصورة بين طرفي العلاقة التعاقدية.

ومن أمثلة الأدلة على ثبوت الصورة أن يكون تاريخ إنشاء العين المؤجرة لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ولا سيما لو كانت العين مقامة بدون ترخيص وصدر لها قرار إزالة - حتى ولو لم ينفذ لاستحالة التنفيذ - أو تمحور محضر مخالفة لقوانين البناء السارية وقتها،

كذلك أيضا إذا كان العقار لم يسجل لدى مصلحة الضرائب العقارية بناء على الجرد السنوي للمستجدات البنائية إلا في تاريخ لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

حتى لو كانت العين منشأة بالفعل قبل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وأسند طرفي العلاقة الإيجارية للعقد تاريخ سبق على ذلك لكن فات عليهم المتغيرات التي استجذبت على العين المؤجرة أو طرفي التعاقد أنفسهم - وقت التاريخ المسند للعقد- ومثالا لذلك أن كان أحد طرفي التعاقد في ذلك التاريخ لم تتوافر له أهلية التعاقد القانونية كان قاصرا أو كانت أهلية مقيدة لوجود قيم عليه في هذا الوقت أو لم يكن هو المالك في ذلك الوقت أو لم يكن في البلاد أو كان قيد الحرية أو....

كذلك لو كانت العين المؤجرة مشغولة بسكنى الغير في ذلك الوقت ولم يكن قد تخل عنها

بعد وله أن يستدل بمرافق شغل العين بأنها بإسمة ولاسيما كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكنى ولها ملف ضريبي على العين لم يتم انشاؤه.

أو إلى غير ذلك من أدلة، ويمكن تصور ذلك لو كان المتمسك بالصورة الخلف العام أو الخاص للمؤجر.

كيف يمكن تحرير عقد إيجار بعد ١٩٩٦/١/٣٠

وتظل العلاقة الإيجارية خاضعة لأحكام قوانين إيجار

الأماكن رقمي ٤٩ لسنة ١٩٧٧ و ١٣٦ لسنة ١٩٨١

يجوز ذلك في حالة واحدة فقط وهي بأن تكون العين المؤجرة كانت منشأة قبل ١٩٩٦/١/٣١ وكانت مؤجرة للغير بموجب عقد إيجار سابق على هذا التاريخ وخاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وتعديلاته.

ففي هذه الحالة يجوز للمستأجر الجديد الذي يرغب في شغل العين بدلا من أن يقوم بتحرير عقد إيجار جديد يحمل تاريخ لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦،، أن يجعل المستأجر القديم يقوم بالتنازل عن عقد الإيجار الخاص به إلى المستأجر الجديد بكافة شروط وبنوده وأحكامه. حتى ولو كان تاريخ هذا التنازل لاحق على ١٩٩٦/١/٣١، إلا أنه يشترط أن يتم هذا التنازل عن الإيجار بموافقة صريحة كتابية من المالك المؤجر على ذلك، ففي هذه الحالة يكون الإيجار ما زال خاضعا لأحكام قوانين إيجار الأماكن، ولا يخضع لأحكام القانون المدني.

وفي حقيقة الأمر نجد أن هذه الطريقة هي وسيلة الاستثناء الوحيدة المنصوص عليها بالمادة الأولى من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ والتي نصت ".....دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقا للقانون.."

وتمثل هذه الصورة حالة البيع بالجهد المقترن بقبول المؤجر المنصوص عليها بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ سواء للأماكن المؤجرة لأغراض السكنى أو غير السكنى المقترنة بموافقة صريحة من المالك وهو ما نصت عليه المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦/١٩٨١ والتي تنص على "بحق للمالك عند قيام المستأجر في الحالات التي يجوز له فيها بيع المتجر أو المصنع أو التنازل عن حق الانتفاع بالوحدة السكنية أو المؤجرة لغير أغراض السكنى الحصول على ٥٠ ٪ من ثمن البيع أو مقابل التنازل بحسب الأحوال، بعد خصم قيمة المقولات التي بالعين.

وعلى المستأجر قبل إبرام الاتفاق إعلان المالك على يد محضر بالثمن المعروض ويكون

للمالك الحق في الشراء إذا أبدى رغبته في ذلك وأودع الثمن مخصوصا منه نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها خزانه المحكمة الجزئية الواقع في دارثرا العقار ليداعا مشروطا بالتنازل عن عقد الإيجار وتسليم العين وذلك خلال شهر من تاريخ الإعلان، وبانقضاء ذلك الأجل يجوز للمستأجر أن يبيع لغير المالك مع التزام المشتري بأن يؤدي للمالك مباشرة نسبة الـ ٥٠٪ المشار إليها.

وفي ذلك قضت محكمة النقض... "عقد بيع الجلدك عقد رضائي يتم بمجرد اتفاق طرفيه وتنقل فيه الملكية بمجرد انعقاده دون توقف على إرادة المؤجر. أي أن المراكز القانونية لأطرافه تنشأ وتكتمل فور إبرامه ويتوقف انتقال الحق في الإجارة أو عدم انتقاله إلى مشتري الجلدك تبعا لتوافر الشروط التي أوجبتها المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني أو عدم توافرها أي أنه ينظر فيها إلى وقت إبرام العقد ولا يمتد إلى تاريخ لاحق بالتالي فإن عقود بيع الجلدك التي أبرمت في تاريخ سابق على العمل بالقانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ لا تخضع لما ورد في المادة ٢٠ منه التي تسري فقط على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذه والعمل بأحكامه هذا إلى أن ما أوجبه الفقرة الثانية من المادة ٢٠ من القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ آفة الذكر من شروط تتمثل في التزام المستأجر البائع بإعلان المالك قبل إبرام الاتفاق مع الغير وتقديرها أحقية المالك في الشراء وتقيدها حق المستأجر في البيع للغير بانقضاء أجل معين كل ذلك يكشف عن أن هذه المادة يستحيل تطبيقها بشروطها. وقبورها على عقود بيع الجلدك التي أبرمت في تاريخ سابق على العمل بها ومن ثم يقتصر سريانها على حالات البيع والتنازل التي تتم في تاريخ لاحق لنفاذها وإذ انتهى الحكم المطعون فيه إلى نتيجة تنقض وهذا النظر فإنه. يكون قد أعمل صحيح القانون. (المادتان ٥٩٤ مدني، ٢٠ من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١) (الطعن رقم ١٩٢ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٤/٢٤ - ص ١٥٧ - س ٤٠)

• كما يعد مصدرها في القانون حوالة الحق والالتزام المنصوص عليها في القانون المدني. في المادة ٣٠٣ والتي تنص على "يجوز للدان أن يحول حقه إلى شخص آخر، إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام. وتتم الحوالة دون حاجة إلى رضا المدين"

مؤدى ما نصت عليه المادة ٣٠٣ من القانون المدني أن حوالة الحق تتم بمجرد تراضى المحيل والمحال له دون حاجة إلى شكل خاص إلا إذا حال دون ذلك نص القانون أو اتفاق المتعاقدين أو طبيعة الالتزام، ويترتب على انعقادها صحيحة انتقال الحق المحال به. مدنيا كان أو تجاريا. من المحيل إلى المحال له بمجرد انعقادها بهالة من ضمانات ويتابعه فيكون للمحال له أن يحل محل المحيل في مباشرة دعاوى الحق المحال به وإجراءات استيفائه دون حاجة إلى إعادة ما سبق منها.

(الطعن رقم ٢٢٥٢ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٨ ص ٤٦ ج ١ ص ٨٢٨)

وقضت محكمة النقض "النص في المادتين ٣٠٣، ٣٠٥ من القانون المدني - على حق الدائن في أن يحول حقه إلى شخص آخر تتم دون حاجة إلى رضاء المدين ولا تكون الحوالة نافذة قبل المدين إلا إذا قبلها المدين أو أعلن بها ، ويعتبر في حكم القبول الضمني لحوالة الحق - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - قيام المدين بسداد بعض أقساط الدين للمحال له ، ومن ثم يحق للمحال للموَجَر أن يحيل حقه في عقد الإيجار إلى الغير فإذا ما نفذت الحوالة يحق للمحال إليه - تبعاً لذلك - أن يقاضى المستأجر - المحال عليه - في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص الموَجَر ، لأن الحق المحال به ينتقل إلى المحال له مع الدعاوى التي تؤكد ، ومنها دعوى الفسخ . (الطعن رقم ٧٩ لسنة ٦١ ق جلسة ١٢ / ١ / ١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ١٤٨)

شروط إعمال هذه الحالة:

- ١- أن يكون تاريخ إنشاء المكان سابق على ١/٣١/١٩٩٦
- ٢- أن يكون هناك عقد إيجار سابق في التاريخ على ١/٣١/١٩٩٦
- ٣- أن يكون هناك موافقة صريحة كتابية من المالك بالتصريح للمستأجر بالتزول عن الإيجار للغير.
- ٤- أن يتم التنازل عن العقد للمستأجر الجديد، يستوي بعد ذلك تاريخ التنازل لاحق أم غير لاحق على تاريخ نفاذ القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦.

ملحوظة هامة:

في حالة التنازل عن عقد إيجار خاضع لأحكام قوانين إيجار الأماكن إلى مستأجر جديد فإن التنازل لا يكون إلا عن الحق الذي يملكه المتنازل وليس أكثر منه ، فإذا كان المتنازل عن عقد الإيجار من أصحاب الحق في الامتداد القانوني لعقد الإيجار وليس المستأجر الأصلي فإن تنازله يكون قاصر فقط عما يملكه وهو حقه في الامتداد القانوني لعقد الإيجار فإذا كان المتنازل من الجيل الأخير لأصحاب الحق في الامتداد فإن المتنازل إليه يأخذ نفس المرتبة التي كان عليه المتنازل وليس أكثر منها ومن ثم إذا كان المتنازل هو الجيل الأخير كان المتنازل إليه هو أيضاً كذلك ومن ثم لا يمتد العقد لأقاربه - من الذين عددهم المادة ٢٩ ق ١٩٧٧/٤٩ - وينتهي العقد بوفاة . فيجب مراعاة هذه المسألة عند اللجوء لمثل تلك الطريقة المشار إليها .

❖ ولا اعتبار أو أهمية لغرض الاستعمال للعين محل عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون

المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يستوي في ذلك أن تكون العين محل الإيجار مؤجرة لأغراض

السكن كذلك الحال أن تكون أرض فضاء أراضي زراعية وكذلك الحال أراضي الوقف

تحرير عقد الإيجار في ظل القانون القديم وتعليق تنفيذه

على - شرط أو أجل - تحقق في ظل القانون الجديد

نعرض هنا لفرضية ما إذا كان عقد الإيجار قد تم تحريره في ظل العمل بأحكام قوانين إيجار الأساكن رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ والقانون ١٣٦ / ١٩٨١ وكان العقد معلق على شرط أو أجل ولم يتحقق الشرط أو الأجل إلا في ظل العمل بالقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ فأى قانون يخضع له العقد هل للقانون القديم الذي حرر في ظله أم للقانون الجديد الذي تحقق الشرط في ظله وهل تحقق الشرط يعود بالعقد بأثر رجعي لتاريخ تحريره؟

إن مفاد نص الهادتين ٢٦٥ و ١/٢٧١ من القانون المدني أنه وإن كان كل من الشرط والأجل وصفا يلحق بالالتزام فإنها يختلفان في قوامهما اختلافاً يتعكس أثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققاً في قيامه أو زواله إذا بالالتزام المضاف إلى أجل يكون محققاً في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أو مؤجل الانقضاء)

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

في هذا الشأن قضت محكمة النقض - " إذ كان الشرط الواقف من شأنه أن يوقف نفاذ الالتزام إلى أن تتحقق الواقعة المشروطة ، فيكون الالتزام في فترة التعلق موجوداً ، غير أن وجوده ليس مؤكداً مما يترتب عليه أنه لا يجوز للمستأجر خلالها أن يتخذ الوسائل التنفيذية للمطالبة بحقه جبراً أو اختياراً طالما لم يتحقق الشرط ، وكانت دعوى صحة التعاقد لا يقتصر موضوعها على محل العقد بل يتناول تنفيذه أيضاً ، اعتباراً بأن الحكم الذي يصدره القاضي في الدعوى يقوم مقام تنفيذ العقد إذا سمحت بذلك طبيعة الالتزام وفقاً لل المادة ٢١٠ من القانون المدني ، فإن ما خلص إليه الحكم من أن تنفيذ الالتزامات الناشئة عن العقد مرتبطة باستصدار الترخيص ورتب على ذلك أن الدعوى مرفوعة قبل أوانها ، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (الهادتان ٢٦٥ ، ٢٦٨ ، ٢١٠ من القانون المدني). (الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٨ من ٢٩ ص ٢٣٤)

" مفاد نص الهادتين ٢٦٥ و ١/٢٧١ من القانون المدني ، أنه وإن كان كل من الشرط والأجل وصفاً يلحق بالالتزام ، فإنها يختلفان في قوامهما اختلافاً يتعكس أثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققاً في قيامه أو زواله ، إلا بالالتزام المضاف إلى أجل يكون محققاً في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أو مؤجل الانقضاء ولما كان مفاد البند الخامس من عقدي الإيجار والذي يقضى بأن مدة العقد سنة واحدة تبدأ من تاريخ صدور الترخيص ويجوز تمديد مدته لمدة أخرى ، ويصرح الطرف الأول للطرف الثاني المستأجرين إلى حين أن يصدر الترخيص بإجراء التحسينات

التي قد يري الطرف الثاني في إدخالها على أنه لا يجوز للطرف الثاني أن يبدأ في افتتاح المكان المؤجر وتشغيله قبل الحصول على الترخيص ، أن عقدي الإيجار معلق نفاذهما على شرط مؤقت غير محقق الوقوع هو الحصول على الترخيص الإداري اللازم لمباشرة المهنة أو الصناعة ، باعتباره ليس مرتباً بإرادة أحد طرفي الالتزام وإنما متصل أيضاً بعامل خارجي هو إرادة الجهة الإدارية المختصة بإصدار الترخيص. (المادتين ٢٦٥ ، ٢٧١ ، ٢٦٨ من القانون المدني). (الطعن رقم ٩١٤ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٨ ص ٢٩ ص ٢٣٤)

مفاد نص المادتين ٢٦٥ و ٢٧١/١ من القانون المدني أنه وإن كان كل من الشرط والأجل وصفا يلحق بالالتزام فإنهما يختلفان في قوامهما اختلافاً يعكس أثره على الالتزام الموصوف ، فبينما لا يكون الالتزام المعلق على شرط محققاً في قيامه أو زواله إذا بالالتزام المضاف إلى أجل يكون محققاً في وجوده ولكنه مؤجل النفاذ أو مؤجل الانتفاء. (م ٢٦٥ ، ٢٧١ مدني) (الطعن رقم ٦٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٨٢/٤/١٥ ص ٢٣ ص ٤١٧)

(الطعن رقم ١٦٧٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

لما كان من المقرر بنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ بشأن نظام الإدارة المحلية . الذي صدر قرار التخفيض في ظله . أنه يجوز للمجلس التصرف بالمجان في مال من أمواله الثابتة أو المنقولة - أو تأجيرها بإيجار اسمي أو بأقل من أجر المثل إلى شخص طبيعي أو معنوي بقصد تحقيق غرض ذي نفع عام ، وذلك بعد موافقة الوزير المختص في حدود ألف جنيه في السنة المالية الواحدة ، أما فيما يجاوز ذلك فيكون التصرف فيه بقرار من رئيس الجمهورية. وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير المودعة ضمن مستندات هذا الطعن أن مجلس المدينة قرر تخفيض أجره الفندق موضوع النزاع بنسبة ٤٦ ٪ عن عام ١٩٦٨ وتضمن إخطار المطعون ضده الأول بهذا القرار ، أنه لا يعتبر نافذاً إلا بعد موافقة وزير الخزانة ، وقد أضاف الخبير أن هذه الموافقة لم ترد . وكان تخفيض الأجرة بهذا القرار يتضمن تنازلاً بلا مقابل عن مبلغ من النقود مستحق الأداء مما يتعين معه تعليق نفاذه على موافقة الوزير المختص طبقاً لنص المادة ٢٥ من القانون رقم ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ . وكان مؤدي عدم موافقة الوزير على هذا القرار عدم نفاذه واعتباره كأن لم يكن بأثر رجعي منذ البداية ، عملاً بحكم المادة ٢٦٨ من القانون المدني. (م ٢٥ ق ١٢٤ لسنة ١٩٦٠ ، ٢٦٨ ق مدني)

(الطعن رقم ٢٦٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١/٩ ص ٣٥ ج ١ ص ١٦٠)

إذا كان المدلول الظاهر للاتفاق المبرم بين الطرفين هو التزام الطاعن باستغلال سينما

لحساب المَطْعُون عليه إلى أن يجد هو أو المَطْعُون عليه خلال أجل محدد مستغلاً لها وعندئذ يتعهد الطاعن بدفع نصف الإيجار الذي يقدمه المستغل الجديد فإن مؤدي ذلك أن هذا الالتزام مقيد بشرط وجود هذا المستغل خلال الأجل المتفق عليه بحيث ينتهي بانقضاء ذلك الأجل وإذا فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أسس قضاءه بالزام المَطْعُون بنصف الإيجار عن المدة التالية لانتهاء الأجل استناداً إلى عقد الاتفاق سالف الذكر يكون قد انحرف في تفسير الاتفاق عن المعنى الظاهر له ومسحاً عما يستوجب نقضه. (الطعن رقم ٦٥٣ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦١/٥/٤ ص ١٢ ص ٤٤٤)

تطبيقات قضائية لحكمة النقض

المقرر. في قضاء هذه المحكمة. أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسرى إلا على ما يلي نفاذه من وقائع ما لم ينص القانون خروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يميزها الدستور برجعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لا يجوز أثر ذلك إلا أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تغليياً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتها وحقوقها التعاقدية الحالي منها والمستقبل على السواء. (المادة ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨). (المادة ١٨٧ دستور ١٩٧١).

(الطعن رقم ٢٧٤ لسنة ٥٥ ق. جلسة ١٩٩٢/٢/١٧ ص ٤٣ ج ١ ص ٣١٧)

الأصل أنه لا تسرى أحكام القوانين إلا على ما يقع من تاريخ العمل بها ولا يترتب عليها أثر فيما وقع قبلها فليس للمحاكم أن ترجع إلى الماضي لتطبيق القانون الجديد على علاقات قانونية نشأت قبل نفاذه أو على الآثار التي ترتبت على هذه العلاقات قبل العمل بالقانون الجديد بل يجب على القاضي عند بحثه في هذه العلاقات القانونية وما ترتب عليها من آثار أن يرجع إلى القانون الساري عند نشوئها وعند إنتاجها هذه الآثار وذلك كله ما لم يقرر الأثر الرجعي للقانون ينص خاص وما لم يتعلق حكم القانون الجديد بالنظام العام فيسرى بأثر فوري على ما يترتب في ظله من تلك الآثار.

(الطعن رقم ٢٧٠٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ ص ٤٦ ج ١ ص ٥٦٠)

إذ كان عقدي الإيجار محل المفاضلة في الدعوى انعقد في ظل العمل بأحكام القانون لسنة ١٩٤٧ لسنة ١٩٤٧ ونشأت واكتملت آثارها بالنسبة لصحتها ونفاذها قبل العمل بأحكام القانونين رقمي ٥٢ لسنة ١٩٦٩، ٤٩ لسنة ١٩٧٧ اللذين لم يتضمن أي منها نصاً يسريان أحكامه على ما تم من وقائع سابقة عليه فإنه بمقتضى القاعدة سالفة البيان تكون أحكام القانون رقم ١٢١ لسنة ١٩٤٧ هي الواجبة التطبيق على هذين العقدين واللذين نشأ في ظله عند بحث صحتها ونفاذها ولما كانت

أحكام القانون الأخير قد خلت من تنظيم لقواعد الأفضلية بين عقود الإيجار فيرجع في هذا الشأن للقاعدة الواردة في المادة ٥٧٣ من القانون المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه ذلك فإنه يكون معيباً (الطنن رقم ٢٧٠٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٢٩ من ٤٦ ج ١ ص ٥٦٠)

المقرر. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة. أن عقد الإيجار يخضع للقانون الساري وقت إبرامه ما لم يصدر أثناء سريانه قانون جديد متعلق بالنظام العام فتسري أحكامه بأثر مباشر، وقوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام لم تعرض لكيفية تقدير المستحق للمستأجر مقابل المباني التي يقيمها على الأرض المؤجرة عند انتهاء العقد ونصوص التقنين المدني القائم التي وردت في هذا الشأن غير متعلقة بالنظام العام، وإنها هي قواعد مقررة أو مكملة، ومن ثم فإن عقد التداعي الذي أبرم في ١٩٣٩/٨/٣١ يظل خاصاً في هذه الخصوصية لأحكام القانون المدني الملغى. والقانون المدني القديم لم ينظم هذه الحالة في باب الإيجار، ومن ثم يتعين الرجوع إلى القواعد العامة التي أوردتها في شأن الالتصاق في المادة ٦٥ منه ومودها أن المؤجر يكون بالخيار بين طلب إزالة البناء وبين طلب إبقائه، فإن طلب إزالته التزم المستأجر أن يقوم به على نفقته وعليه أن يرد العين إلى أصله أو يدفع تعويضاً للمؤجر عما أحدثه من الخسارة بسبب إزالة البناء، وإن طلب المؤجر إبقاء البناء فعليه أن يدفع تعويضاً هو أقل القيمتين. قيمة البناء مستحق الهدم وما زاد في العين بسبب البناء.

(الطنن رقم ١٥ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/٥/٦ من ٣٨ ص ٦٦٧)

إذ كانت المطعون ضدها قد استهدفت من دعواها الحكم بانتهاء عقد الإيجار محل النزاع لوروده على أرض فضاء بعد انتهاء مدته وكان الطاعن لم يدع أمام محكمة الموضوع بأن محل هذا العقد هو من المبانى الخاضعة لأحكام قانون إيجار الأماكن بما مقتضاه امتداده بقوة القانون إلى مدة غير محددة، وكان ما ينص به من صورية ما ورد بالعقد من أنها أرض فضاء هو سبب جديد لا يجوز التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض لما يتضمنه هذا الدفاع من واقع كان يجب عرضه على محكمة الموضوع هو التحقق من طبيعة العين محل النزاع. (م ٢٤٤، ٥٥٨ مدني، م ٢٥٣ مرافعات)

(الطنن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٩٨٧/١/٨ - ص ٨١ - السنة ٣٨)

المقرر. في قضاء هذه المحكمة. أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يرسى إلا على ما يمل نفاذه من وقائع مالم ينص القانون خروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يبيحها الدستور بجمعية أثره، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام إذ لا يجوز أن ذلك أن تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام النظام الجديد تغلياً لاعتبارات النظام العام التي

دعت إلى إصداره على حق المتعاقدين في تحديد التزاماتها وحقوقها التعاقدية الحال منها والمستقبل على السواء. (البادء ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ ، البادء ١٨٧ دستور ١٩٧١)

(الطنن رقم ١٠٥١ لسنة ٥٨. جلسة ١٦/١٢/١٩٩٢ من ٤٣ ع ٢ ص ١٣٣٠ ق ٢٧١)

إذ كان الحكم الصادر من محكمة (.....) الجزئية بتاريخ (.....) قد أقام قضاءه بعدم اختصاصه بنظر الدعوى على أن النزاع يخضع لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ وذلك لصدر قرار وزير الإسكان في هذا الصدد بسريان أحكامه على قرية (.....) الكائن بها العين موضوع الدعوى مما قد يصح معه القول بأن المحكمة الجزئية قد أصدرت قضاءً بأن العين مما يخضع للامتداد القانوني وأن هذا القضاء قد أصبح نهائياً لعدم استئناف الحكم الصادر بعدم الاختصاص ، إلا أنه لما كان الين من مدونات الحكم الجزئي أنه قد قصر بحثه على مدى سريان القرار الوزاري سالف البيان من حيث المكان وهو ما قضى على أساسه بعدم الاختصاص النوعي بنظر دعوى الإخلاء لخضوع العين من حيث المكان لقانون إيجار الأماكن وأحال الدعوى إلى المحكمة الابتدائية - صاحبة الاختصاص الأصيل في هذا الصدد - التي فصلت في مدى سريان القرار المذكور من حيث الزمان وانتهت إلى أنه لا يسرى بأثر رجعى على المراكز التي نشأت واكتملت قبل صدوره فإن الحكم الجزئي لا تكون له حجية في خصوص سريان القرار من حيث الزمان. (البادء ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ و البادء ١٨٧ دستور ١٩٧٢ و البادء ١٠١ إثبات ٢٥ لسنة ١٩٦٨)

(الطنن ١٩٠ لسنة ٥٨ ق - جلسة ٣٠/١١/١٩٩٢ - من ٤٣ - ج ٢ - ص ١٢٥٥)

المقرر. في قضاء هذه المحكمة. أن من الأصول الدستورية المقررة أن النص التشريعي لا يسرى إلا على ما يلى نفاذه من وقائع مالم يقض القانون - وخروجاً على هذا الأصل وفي الحدود التي يميزها الدستور - برجعية أثره ، ولا يغير من هذا الأصل تعلق أحكام القانون بالنظام العام الذي تسرى أحكامه على ما يستجد من أوضاع ناتجة عن علاقات تعاقدية أبرمت قبل نفاذه مادامت آثارها مازالت سارية في ظله إذ تخضع هذه الآثار لأحكام القانون الجديد تفلجاً لاعتبارات النظام العام التي دعت إلى إصداره. (البادء ٢ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨ و البادء ١٨٧ دستور ١٩٧٢)

(الطنن رقم ١٩٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ٣٠/١١/١٩٩٢ من ٤٣ ص ١٢٥٥)

(الطنن رقم ١٠٥١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٦/١٢/١٩٩٢ من ٤٣ ص ١٢٥٥)

إذ كان التقنين المدني هو الشريعة العامة التي تسود أحكامها سائر معاملات الناس على سبيل النوام والاستقرار بحيث تعتبر النصوص المنظمة لعقد الإيجار هي الواجبة التطبيق أصلاً مالم تطرأ ظروف معينة يرى المشرع معها ضرورة تعطيل بعض أحكامه وإحلال تشريعات خاصة بدلاً عنها

يفرض بمقتضاها التزامات معينة على كل من المؤجر والمستأجر، فأحكام القانون الخاص هي التي يتعين تطبيقها ولا يلغىها إلا قانون خاص مثله ولا ينسخ بقانون عام مالم يكن التشريع الجديد الذي أورد الحكم العام قد أشار بعبارة صريحة إلى الحالة التي يحكمها القانون الخاص وجاءت عبارته قاطعة في سريان حكمه في جميع الأحوال وأنه مع قيام القانون الخاص لا يرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من الأحكام ولا يجوز إهدار القانون الخاص بلريعة أعمال قاعدة عامة لها في ذلك من منافاة صريحة للغرض الذي من أجله وضع القانون الخاص.

(الطعن رقم ١٠٠٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/٤/١٦ من ١٤٣ ع ١ ص ٦٠٦)

للمستأجر أن يثبت صورية التصرف الصادر منه للغير ولو كان طرفاً فيه بكافة طرق الإثبات فإذا نجح في ذلك كان لأهل اللقضاء بالإخلاء ولو كان المؤجر حسن النية لا يعلم بصورية هذا التصرف ودون اعتبار لثمسكه به في هذه الحالة.

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥ / ١١ / ١٩ من ٤٦ ج ٢ ص ١١٨٩)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان صحيحاً أن الصورية لا تثبت بين المتعاقدين إلا بالكتابة إلا أن المشرع أجاز الإثبات بالبينة فيما كان إثباته بالكتابة ومتى تعزز هذا المبدأ بالبينة أو القرائن فإنه يقوم مقام الدليل الكتابي الكامل في الإثبات ، وأنه يشترط لتوافر مبدأ الثبوت بالكتابة أن تكون هناك ورقة مكتوبة صادرة من الخصم المراد إقامة الدليل عليه أو من يمثله أو يثبوت عنه قانوناً وأن يكون من شأنها أن تجعل التصرف المدعى به قريب الاحتمال . (المادتان ٦١ ، ٦٢ إثبات ٢٥ لسنة ١٩٦٨

(الطعن رقم ٤٩٠١ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/١٠/٢٩ من ٤٣ ج ٢ ص ١٠٩٥)

تحرير المستأجر عقد إيجار جديد لا يحول دون ثمسكه بالعلاقة الإيجارية السابقة شرطه . عدم اتجاه إرادة الطرفين إلى إنشاء علاقة إيجارية جديدة منبئة الصلة بالعلاقة السابقة

(طعن رقم ١٩٤٩/٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٦)

تمسك الطاعن باستجاره العين محل النزاع من المالك السابق للعقار بمقد خاضع لقانون إيجار الأماكن وأن العقد اللاحق الذي يستند إليه المطعون ضده والمحرم بمناسبة شرائه العقار ليس إلا امتداداً للعقد السابق ولا ينشئ علاقة جديدة منبئة الصلة عنه تدليه على ذلك بالمستندات وطلبه إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك دفاعاً جوهرياً قضاء الحكم المطعون فيه بالفسخ والإخلاء استناداً إلى أن مجرد تحرير عقد إيجار جديد للعين محل النزاع يعد تقايلاً عن العقد السابق ويخضع

العلاقة الجديدة لأحكام الفسخ في القانون المدني دون أن يكون حقق دفاع الطاعن سالف البيان ودلالة ما قدمه من مستندات. قصور في الاستدلال.

(طعن ١٩٤٩ لسنة ٧٠ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٠٠١)

انصرف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون عدم اعتبار مشتري العقار خلفاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية إليه فعلاً بالتسجيل التزامه بتسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني

(طعن ١٥٩٤ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٦/٣)

لمشتري العقار بعقد غير مسجل مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار شرطه حوالة عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها نفاذ الحوالة أثره للمشتري مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص المؤجر أساس ذلك. م. ٣٠٥ مدني

(طعن ١٤٦ لسنة ٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٤/٢٩)

الفصل الأول

نطاق الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون رقم ١٩٩٦/٤ والقانون المدني

أولاً: نصوص المواد:

م ٤٢ مرافعات

"تختص محكمة المواد الجزئية بالحكم ابتدائياً في الدعاوى المدنية والتجارية التي لا تتجاوز قيمتها أربعون ألف جنيه ويكون حكماً انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز خمسة آلاف جنيه وذلك مع عدم الإخلال بما للمحكمة الابتدائية من اختصاص شامل في الإفلاس والصلح الواقعي وغير ذلك مما ينص عليه القانون"

م ٤٩ مرافعات

"إذا كانت الدعوى يطلب غير قابل للتقدير بحسب القواعد المتقدمة اعتبرت قيمتها زائدة على أربعون ألف جنيه"

م ٣٧ مرافعات

"يراعى في تقدير قيمة الدعوى ما يأتي:

١-

٨- إذا كانت الدعوى يطلب صحة عقد مستمر أو يبطله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل التقديري عن مدة العقد كلها وإذا كانت الطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل التقديري عن المدة الواردة في العقد فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية. وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل التقديري للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها"

المادة ٥٠/٢

"وفي الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه"

ثانياً: البيان والتعليق

..... وفقاً لأحكام نصوص القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ بشأن تقرير خضوع عقود الإيجار المبرمة في ٣١/١٢/١٩٩٦ لأحكام القانون المدني على النحو السالف بيانه في المبحث الأول فإن تلك العقود تخضع لأحكام عقد الإيجار الواردة بالقانون المدني المحددة من المواد ٥٥٨ حتى ٦٣٤ فإنها تخضع للقواعد العامة الواردة في قانون المرافعات بشأن تحديد الاختصاص القضائي بنظر الدعاوى

الناشئة عن تلك العقود ، الأمر الذي يترتب عليه أن جميع الدعاوى المرتبطة بها سواء كانت بصحة التعاقد أو إبطاله أو فسخه فإنها تخضع في تحديد الاختصاص القضائي بشأنها لأحكام قانون المرافعات في المواد ٤١، ٤٠، ٣٧، ٥٠/٢

ومن ثم فإنها تخرج عن نطاق الاختصاص النوعي المحدد لدوائر المحاكم الابتدائية بالنسبة لمنازعات عقود الإيجار الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن والمقررة بموجب المادة (٥) من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ .

ومن ثم فإن دعاوى فسخ عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني تخضع في تحديد الاختصاص القضائي بشأنها إلى الأحكام العامة في قوانين المرافعات سواء من حيث تحديد الاختصاص المحل أو القيمي أو الولائي.

أولاً: تحديد الاختصاص القيمي

لدعاوى فسخ عقد الإيجار

١- تحديد المحكمة المختصة بنظر دعوى فسخ عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني يكون وفقاً للبند الثامن من المادة ٣٧ مرافعات والتي تنص على "..... وإذا كان الطلب فسخ العقد كان التقدير باعتبار المقابل التقدي من المدة الواردة في العقد فإذا كان العقد قد نفذ في جزء منه كان التقدير باعتبار المدة الباقية....."

وعلى ذلك إذا كان الطلب الأصلي في الدعوى هو الفسخ فيتم تقدير قيمة الدعوى على النحو التالي -

• أولاً: إذا كان العقد قد تم تنفيذه وتبقى فيه من مدته ما لم ينفذ وأخل أى من طرفي العقد في المدة الباقية منه بأي التزام يقع على عاتقه يكون موجب للفسخ لعدم تنفيذه. يتم حساب اجمالي القيمة الإيجارية المستحقة من المدة الباقية - التي لم تنفذ بعد وكلمة ذلك تكمن في أن النسخ وارد على المدة الباقية من العقد فقط - والثابتة بعقد الإيجار ويكون ذلك هو قيمة الدعوى.

• ثانياً: إذا لم يكن العقد لم ينفذ بعد ككل فيتم حساب اجمالي القيمة الإيجارية عن كامل مدة العقد وعلى ضوء القيمة الناتجة يتحدد الاختصاص القيمي للدعوى عما إذا كان ينعقد للمحاكم الجزئية أم للمحاكم الابتدائية.

• ثالثاً: وفي حالة تجديد العقد لمدة أخرى وفقاً لما هو منصوص عليه بينود العقد فإن التقدير باعتبار المقابل التقدي للمدة التي قام النزاع على العقد فيها.

مثال ذلك

نفرض أن يكون هناك عقد إيجار مبرم بين طرفين على قيمه إيجاريه قدرها ١٠٠٠ جنيه شهريا ولمدة ١٠ سنوات، مضى منها ٤ سنوات وقام سبب موجب لفسخ العقد بعد مضى هذه المدة ينعقد الاختصاص وفقا لهذه الحالة وفقا لما يلي:

يتم خصم مدة (٤) سنوات يكون المتبقي مدة قدرها (٦) سنوات.

يتم حساب اجمالي المقابل عن تلك المدة يكون حاصل الحساب.

١٠٠٠ جنيه \times ١٢ شهر \times ٦ سنوات = ٧٢٠٠٠ جنيه.

ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية.

أما إذا كان متبقي في العقد مدة سنة واحده، فإن الاختصاص يكون للمحاكم الجزئية وذلك على النحو التالي:

١٠٠٠ جنيه \times ١٢ شهر \times ١ سنة = ١٢٠٠٠ جنيه

لأن المقابل التقدي أقل من ٤٠٠٠٠ جنيه فيدخل في نصاب اختصاص المحاكم الجزئية.

وهكذا الحال

٢- تقدير قيمة الدعوى في حالة الفسخ الجزئي "إنقاص الأجرة":

وفي ذلك قررت محكمة النقض "...مقتضي القواعد العامة أن يراعى عند تقدير قيمة الدعوى. دعوى تخفيض الأجرة مقابل النقص في المنفعة. أجرة المدة الواردة في العقد أو الباقي منها، باعتبارها دعوى فسخ جزئي لعقد الإيجار وفقا للمادة ٣٨/٢ من قانون المرافعات السابق. (المادة ٣٧ من قانون المرافعات الحالي) (طعن رقم ٤٣ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٢٤ من ٢١ ص ٥٠٣)

ثانياً: تحديد الاختصاص القيمي

لدعوى بطلان أو صحة عقد الإيجار

وفقا لنص المادة ٣٧/٨ من قانون المرافعات إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو بإبطاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل التقدي عن مدة العقد كلها.

فلو أقام أحد طرفي العلاقة الإيجارية دعوى بطلب بطلان العقد - لأي سبب من الأسباب القانونية المقررة في القانون المدني وعلى سبيل المثال هناك عيب من عيوب الإرادة لدى أحد الطرفين

كوقوع أحدهما في غلط أو تدليس أو غش أو إكراه أو... "أو التوقيع على العقد كان ممن لا يملك حق التوقيع عليه لانتفاء صفته أو لغبر ذلك من أسباب...." تقدر قيمة الدعوى هنا باعتبار مجموع المقابل النقدي عن كامل مدة العقد كلها. حتى ولو كان العقد قد دخل حيز التنفيذ في جزء منه.

وعلى سبيل المثال: إذا كانت مدة عقد الإيجار ٩ تسعة أعوام وكانت القيمة الإيجارية الشهرية هي ١٠٠٠ ألف جنيه وطلب أحد المتعاقدين إبطال العقد فيكون حساب قيمة الدعوى على النحو التالي ١٠٠٠ × ١٢ شهر × ٩ سنوات = ١٠٨٠٠٠ جنيه ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحاكم الابتدائية. أما إذا كانت القيمة الإيجارية قدرها ٢٥٠ ج مائتي وخمسون جنيهاً ، كانت قيمة الدعوى على النحو التالي ٢٥٠ ج × ١٢ شهر × ٩ سنوات = ٢٧٠٠٠ ج ومن ثم ينعقد الاختصاص للمحكمة الجزئية.

كذلك الأمر -- ولا يختلف عما سردناه سلفاً- إذا كان موضوع الدعوى طلب صحة عقد الإيجار ونفاذه. كما لو أقام المستأجر دعوى بطلب صحة عقد الإيجار المحرر له من وكيل المالك وطلب صحة العقد في مواجهه المالك أو كان العقد محرر من مالك سابق وطلب المستأجر الحكم بصحة العقد في مواجهة المالك الجديد ...

ثالثاً: تحديد الاختصاص القيمي

لدعوى انتهاء عقد الإيجار وامتداده

ذهبت بعض أحكام محكمة النقض إلى أن تقدير قيمة الدعوى في حالة طلب إنهاء عقد الإيجار والإخلاء والتسليم يكون هنا التقدير لقيمة الدعوى بمجموع الأجرة عن مدة العقد طعن ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨. حيث قضت محكمة النقض "...إذ كان الثابت بمذونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوى مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي القضاء لتخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقاً للقاعدة العامة المخصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوى في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة مما لا يجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف (الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ س ٣٨ ع ١ ص ٨١)

كما قضت "...إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها قد أقامت دعواها بطلب إخلاء الأرض القضاء محل النزاع وتسليمها إليها خالية ، وكان التكييف الصحيح لهذه الطلبات أنها تشمل ضمناً علي طلب أصلي بإنهاء عقد الإيجار بسبب انتهاء مدته ، وطلب آخر بإخلاء العين وتسليمها خالية ، وهذا الطلب الأخير يعد طلباً مندمجاً في الطلب الأصلي ، إذ هو مترتب عليه والقضاء فيه يعد قضاء في الطلب الآخر ، فهو بحسب الأصل لا يعتد بقيمته إلا أنه لما كان الطاعن قد أثار نزاعاً بشأن

هذا الطلب أمام محكمة أول درجة في مذكرته المقدمة بجلسة ١٩٨٠/١/٦ إذ تمسك فيها بملكيتها للأرض محل النزاع بطريق الشراء ووضع اليد عليها المدة الطويلة المكسبة للملكية من سنة ١٩٦٣ وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك ، ودفع بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة لأنه هو المالك للأرض ، كما أشار الحكم الابتدائي في مدوناته إلى اطراح هذا الطلب لعدم تقديم الطاعن ما يؤيد دفاعه وأن في أوراق الدعوى ما يكفي لتكوين عقيدتها بعد أن قدمت المطعون ضدها مستندات ودفاعها بشأن ملكيتها دون الطاعن لعين التداعي ، ومن ثم فإن طلب الإخلاء والتسليم لا يعد . بعد ذلك المنازعة التي ثارت بين الطرفين ، طلبا مندجا ويتعين تقديره وتقديره مستقلا عن الطلب الأصلي. (م ٣٨ مرافعات ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ في جلسة ١٩٨٧/١/٨ من ٣٨ ع ١ ص ٨١)

في حين ذهب جانب من الفقه وسائره بعض الأحكام إلى أن الاختصاص القضائي ينظر دعاوى انتهاء عقود الإيجار يكون للمحاكم الابتدائية باعتبار أنه طلب غير مقدر القيمة ، وكنا نرى أن دعوى انتهاء عقد الإيجار تعتبر مقدرة بقيمة الأجرة عن مدة العقد وذلك قياسا على الحالة المنصوص عليها بالمادة ٨/٣٧ من قانون المرافعات من أنه إذا كانت الدعوى بطلب صحة عقد مستمر أو بإبطاله كان التقدير باعتبار مجموع المقابل التقدي عن مدة العقد كلها باعتبار أن بطلان العقد يؤدي إلى انتهاءه وزواله ، وعليه يكون الأمر كذلك لو كانت الدعوى بطلب انتهاء العقد فيكون الاختصاص بقيمة كامل الأجرة عن مدة العقد اللهم إلا إذا كانت مدة العقد انتهت وتحدد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة فتكون قيمة الدعوى بقيمة الأجرة المستحقة عن العقد المجدد...

تحديد الاختصاص القضائي لدعاوى

امتداد عقد الإيجار

تنص المادة ٣٧ بند ٨ من قانون المرافعات "...وإذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل التقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها.. ومن ثم يتم تقدير قيمة الدعوى بحسب المدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها فإذا كانت المدة موضوع الامتداد ثلاث سنوات - على سبيل المثال - وكانت قيمة الإيجار الشهري ١٠٠٠ ج "ألف جنيه" ومن ثم تكون قيمة دعوى الامتداد هي $١٠٠٠ \times ١٢ \times ٣$ سنوات = ٣٦٠٠٠ ج ومن ثم يكون الاختصاص القيمي منقعد للمحاكم الجزئية ، أما إذا كانت قيمة الأجرة الشهرية قدرها ٧٠٠ ج "ألف جنيه" ومن ثم تكون قيمة الدعوى $٧٠٠ \times ١٢ \times ٣$ سنوات = ٧٢٠٠٠ ج ومن ثم ينبعث الاختصاص للمحاكم الابتدائية ، وقد جرى قضاء محكمة النقض على "... تقدير قيمة الدعوى يخضع لأحكام المواد من ٣٦

إلى ٤١ من قانون المرافعات وكان مقتضى البند الثامن من المادة ٣٧ فيه أنه إذا كانت الدعوى متعلقة بامتداد عقد مستمر، كان التقدير باعتبار المقابل التقدي للمدة التي قام النزاع على امتداد العقد إليها، لما كان ذلك وكان الثابت من أوراق الدعوى أن النزاع فيها كان دائرا حول ما إذا كان عقد الإيجار سند الدعوى المبرم في ١١/٤/١٩٧٥ مشاهرة بأجرة قدرها ٣٢٥ قرشا لا ينحصر لقانون إيجار الأماكن فيكون طلب إنهاء العلاقة الإيجارية وإخلاء العين والتسليم لا تزيد عن ٢٥٠ جنيها كما يقول المطعون ضده - أم أن هذا العقد مما يخضع لقانون إيجار الأماكن بدخول قرية ميت محسن نطاق تطبيقه بمقتضى قرار المحافظ رقم ٨٥ لسنة ١٩٨٠ فيكون العقد ممتدا بقوة القانون ولمدة غير محددة مما يجعل الدعوى يطلب إنهاءه والإخلاء والتسليم غير قابلة لتقدير قيمتها وفقا للقواعد المقررة في المواد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات وتعتبر قيمتها من ثم زائدة على مائتين وخمسين جنيها حسبما تقضي به المادة ٤١ منه كما يدعى الطاعن - لما كان ما سلف وكان عقد الإيجار من العقود المشهورة فإن الدعوى وقد تعلق النزاع فيها بامتداد هذا العقد - تقدر قيمتها بأجرة المدة المتنازع على امتداد العقد إليها، وإذا كانت هذه المدة وفي قول أحد طرفي النزاع - غير محددة فتكون أجرته تبعا لذلك زائدة على مائتين وخمسين جنيها. المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات

(الطعن رقم ٨٨٨ لسنة ٥٣ ق - جلسة ١٢/٣/١٩٨٤ - ص ٦٥٧).

إذ كان المطعون ضدهما أقاما الدعوى الرأهنة بطلب الحكم بإخلاء العين المؤجرة لانتهاه مدة الإيجار بالتنبيه الصادر منها للطاعن بحسبان أن علاقة الإيجار انصبت علي أرض قضاء ولا تخضع لأحكام الامتداد القانوني لعقد الإيجار بينما يجري دفاع الطاعن علي أن عقد الإيجار يمتد قانونا لوروده علي مكان يخضع لقانون إيجار الأماكن، ومن ثم فإن مشار النزاع في الدعوى يدور حول ما إذا كان العقد يمتد قانونا وفق دفاع الطاعن أم أن هذا الامتداد ينحصر عنه لورود الإيجار علي أرض قضاء ولما كانت المادة ٣٧ / ٨ من قانون المرافعات تقضي بأنه إذا كانت الدعوى الرأهنة متعلقة بامتداد العقد كان التقدير باعتبار المقابل التقدي للمدة التي قام النزاع علي امتداد العقد إليها وكانت المدة في الدعوى المطروحة غير محددة فإن قيمة الدعوى تعد زائدة عن خمسمائة جنيه طبقا للمادة ٤١ من ذات القانون فينمقد الاختصاص بنظرها للمحكمة الابتدائية.

(الطعن رقم ٣١٤ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٥/٩/١٩٨٩ س ٤٠ ع ٣ ص ٨٢٣)

رابعاً: تحديد الاختصاص النوعي

لدعوى تسليم العين المؤجرة

وفقاً لنص المادة ٤٣ / ٦ مرافعات والمعدلة بالقانون رقم ٢٠٠٧/٧٦. جعل التعديل الأخير الاختصاص بنظر بعض الدعاوى للمحاكم الجزئية أيّاً كانت قيمة الحق المطالب به في الدعوى وكان من بينها دعاوى تسليم العقارات إذا رفعت بصفة أصلية.

إلا أن المشرع اشترط في دعاوى التسليم التي تكون من اختصاص المحاكم الجزئية الشروط الآتية:

١- أن يكون طلب التسليم أو دعوى التسليم مقام بصفة أصلية أي أنه هو الطلب الأساسي للدعوى وليس تابعاً لطلب آخر.

فلو كان طلب التسليم تابعاً أو اثرًا لطلب آخر كأن يكون موضوع الدعوى الفعلي هو طلب الإخلاء فيتبع طلب الإخلاء في تحديد اختصاصه. وقضت محكمة النقض " طلب التسليم باعتباره غير مقدر القيمة إذا كان ملحقاً بطلب أصلي مقدر القيمة، فإنه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوى بقيمة الطلب الأصلي وحده، عملاً بالفقرة الأولى من المادة ٣٦ من قانون المرافعات. (الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠ ص ٣٤ ص ٥٠٧ أما إذا كان طلب التسليم أصلياً فإنه يكون من اختصاص المحاكم الجزئية.

٢- أن تكون دعوى التسليم واردة على عقارات وليس منقولات أيّاً كان نوع المنقولات كسيارات مثلاً أو بضائع فإن العبرة بقيمتها والاختصاص حسب القيمة.

٣- أن يتم إخطار جميع ذوي الشأن بالعقار - مالك - حائز - أصحاب حقوق على العقار ((دائنين - صاحب حق رهن ... وخلافه فإن تعذر الإعلان بواسطة المحضرين يكون بطريق اللصق على العقار ومقر الشرطة التابع له العقار.

فإذا تخلف أحد تلك الشروط الثلاثة المذكورة فإن الاختصاص بنظر دعوى التسليم ينضغ للقواعد العامة ويكون حسب قيمة الحق المطالب به.

استئناف الأحكام الصادرة في دعاوى التسليم

يكون أمام محاكم الاستئناف العالي

الأصل أنه تختص محكمة الاستئناف العالي بالحكم في قضايا الاستئنافات التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية.

بينما تختص المحكمة الابتدائية ببيئة استئنافية بالحكم في قضايا الاستئناف التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية. إلا أن التعديل الجديد لقانون المرافعات المدنية والتجارية المقرر بالقانون رقم ٢٠٠٧/٧٦ استثنى الأحكام الصادرة في دعاوى تسليم العقارات التي تصدر عن المحاكم الجزئية فجعل استئنافها يكون لمحاكم الاستئناف العالي وليس للمحاكم الابتدائية رغم صدور أحكامها من محكمة جزئية.

حيث نصت المادة ٤٨ "تختص محكمة الاستئناف بالحكم في قضايا الاستئناف التي ترفع إليها عن الأحكام الصادرة ابتدائياً من المحاكم الابتدائية وكذلك عن الأحكام الصادرة من المحاكم الجزئية في الدعاوى المنصوص عليها في البند السادس من المادة ٤٣ من هذا القانون"

الاختصاص القضائي بنظر دعاوى الطرد أو الإخلاء

إذا أقام المدعى دعواه بطلب الإخلاء والتسليم فقط أو الطرد والتسليم وكان طلب التسليم أثر لطلب الإخلاء أو الطرد فإن الاختصاص بطلب الإخلاء أو الطرد يكون للمحاكم الابتدائية حيث أنه طلب غير مقدر القيمة ولا يقدح في ذلك شموله وتضمنه طلب التسليم حيث أن طلب التسليم يعتبر أثر وتابع لطلب الإخلاء ، فالمستقر عليه لدى محكمة النقض "مؤدي نص المادة ٤١ من قانون المرافعات أن الأصل في الدعاوى أنها معلومة القيمة ، ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعاوى التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة ، وهي لا تعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقديره طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوى التي أوردها المشرع في المواد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان طلب الإخلاء والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان ، فإن الدعوى في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة على خمسمائة جنيه - ملحوظة: أربعون ألف حالياً - وهو ما يدخل في حدود الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية ولا يعد حكمها فيها انتهائياً ، عملاً بنص المادة ٤٧ / ١ من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوى تطبيقاً لنص المادة ٢١٩ من القانون المذكور وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة بإخلاء عين النزاع وتسليمها إلى المطعون ضدها علي سند من أن الحكم

بانتهاه عقد الإيجار غير جائز استثنائه رغم وجوب تقدير كل طلب منها على حدة على ما سلف بيانه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (م ٤١ ، ٢١٩ مرافعات ، ٥٥٨ مدني)

طلب الطرد الذي رفعت به الدعوى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير وتعتبر قيمتها زائلة عن محسافة جنية - " ملحوظة : أربعون ألف حالياً - " بما يفرجها من اختصاص المحكمة الجزئية. (المادة ٣٧ مرافعات) (الطنن رقم ٦ لسنة ٦٤ في جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٩٥ من ٤٦ ج ١ ص ٤١١)

طلب المجر إزالة المباني المنشأة بالعين المؤجرة ، سواء أعتبر طلبا ملحقا بطلب إخلاء المستأجر أو منفصلا عنه ، هو - على ما جري به قضاء محكمة النقض - من الطلبات الناشئة عن عقد الإيجار التي يثمين تقدير قيمة الدعوى بمجموعها. (م / ٥٩٢ ، ٣٨ مرافعات) (الطنن رقم ٢٤٥ لسنة ٣١ في جلسة ١٤ / ٦ / ١٩٦٦ من ١٧ ص ١٣٧٣)

الاختصاص المحلي:

تنص المادة ٥٠ مرافعات على:

" في الدعاوى العينية العقارية ودعاوى الحيازة يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو أحد أجزائه إذا كان واقعا في دوائر محاكم متعددة.

وفي الدعاوى الشخصية العقارية يكون الاختصاص للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعى عليه "

وفي تعريف الدعوى الشخصية العقارية عرفتها محكمة النقض بأنها: - ((المقصود بالدعوى الشخصية العقارية. وعلى ما ورد بالمذكرة التفسيرية في تعليقها على المادة ٥٦ من قانون المرافعات السابق الذي رفعت الدعوى القائمة في ظله ، والمقابلة للمادة ٥٠ من قانون المرافعات الحالي. الدعاوى التي تستند إلى حق شخصي. ويطلب بها تقرير حق عيني على عقار أو اكتساب هذا الحق ، ومنها الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم على البائع بصحة التعاقد ، ولقد أفصح المشرع في المذكرة التفسيرية سالفة الذكر عن علة إيراد القاعدة التي جعلت الاختصاص بنظر هذه الدعوى لمحكمة العقار إلى جانب محكمة موطن المدعى عليه ، فذكر أنه راجع في ذلك مآل الدعوى والازدواج الواقع في تكوينها وإذا كان الثابت . والذي لا خلاف عليه . أن الدعوى الحالية رفعت إلى المحكمة التي يقع في دائرتها العقار محل التعاقد الذي طلب الحكم بصحته ، وكانت هذه الدعوى ليست من الدعاوي المتعلقة بالتركات التي ترفع قبل قسمة التركة من الدائن أو من بعض

الورثة علي بعض والتي جعلت المادة ٥٩ من قانون المرافعات السابق المقابلة للمادة ٥٢ من قانون المرافعات الحالي الاختصاص بنظرها للمحكمة التي يقع في دائرتها محل افتتاح التركة أي آخر موطن للمتوفى ، فإن الدعوى تكون قد رفعت إلى محكمة مختصة بنظرها ، ويكون الحكم المطعون فيه إذا انتهى إلى رفض الدفوع بعدم اختصاص هذه المحكمة عليا بنظر الدعوى غير مخطئ في تطبيق القانون. (المادة ٥٠ من قانون المرافعات والمادة ٢١٠ من القانون المدني)

(الطنن رقم ٣٨٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٥/٢٨)

((الدعوى الشخصية العقارية هي التي تستند إلى حق شخصي ويطلب بها تقرير حق حيني علي العقار أو اكتساب هذا الحق ومن ذلك الدعوى التي يرفعها المشتري بعقد غير مسجل ويطلب بها الحكم علي البائع بصحة التعاقد ، وقد راعى الشارع هذا الازدواج في تكوين الدعوى ومآلها حينها جعل الاختصاص للمحل بنظر الدعوى الشخصية العقارية . وفقا للمادة ٥٦ مرافعات . معقوداً للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن للمدعي عليه ولا ينال من هذا النظر أن تكون المادة ٨٣ من القانون المدني قد اقتصر في تقسيم الأموال والدعوى المتعلقة بها علي عقار ومتقول فقط إذ لم يرد فيها أو غيرها من نصوص القانون المدني أية قاعدة للاختصاص بتغير قاعدة المادة ٥٦ من قانون المرافعات في شأن الاختصاص بالدعوى الشخصية العقارية.

(الطنن رقم ٢٦١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٣/٢/٢٦ ص ٣٥٥ س ١٤)

هذا ولما كان عقد الإيجار لا يولد ولا ينشئ إلا التزامات شخصية حيث أنه من حقوق الإدارة لا من حقوق التصرف ولا يرتب عقد الإيجار للمستأجر أي حق حيني علي الشيء المؤجر ، ومن ثم يكون الاختصاص للمحل في منازعات الإيجار يكون منعقداً للمحكمة التي يقع في دائرتها العقار أو موطن المدعي عليه".

مق ي يجوز استئناف الحكم الابتدائي رغم كونه في

حدود النصاب الانتهازي

وفقا لنص المادة ٢٢١ مرافعات التي تقرر:

"يجوز استئناف الأحكام الصادرة بصفه انتهائية من محاكم الدرجة الأولى بسبب مخالفه قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام أو وقوع بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أقر في الحكم وحل المستأنف في هذه الأحوال أن يودع خزانه المحكمة الاستئنافيه عند تقديم الاستئناف علي سبيل الكفالة مبلغ مائه جنيه...."

والأصل أن الأحكام الصادرة من محاكم أول درجة بصفه انتهائية لا يجوز الطعن عليها بطريق الاستئناف كذلك التي تصدر في حدود النصاب الانتهائي كأن تكون قيمة الدعوى أقل من خمسة آلاف جنيه.. إلا أنه استثناء من هذا الأصل أجاز للمشرع للصادر غرضه الحكم أن يطعن بطريق الاستئناف في الحالات الآتية:

١. إذا كان الحكم شابه عيب مخالفه قواعد الاختصاص المتعلقة بالنظام العام^٢ القيمي - النوعي -
الولائي^٣.

٦. إذا وقع بطلان في الحكم كأن يشترك في إصدار الحكم قاضي لم يحضر المداولة الأولى غير ذلك من أسباب البطلان كأن تكون الخصومة متعذرة لوفاء الخصم قبل رفع الدعوى أو....

٣. إذا وقع بطلان في الإجراءات أثر على الحكم كما لو قام للدعى بعدم إتباع الإجراءات المرسومة في رفع الدعوى أو عند تعديل الطلبات أو... وقضت محكمة النقض: "مقصود الطلبات في الدعوى - وعلى ما جرى هذه المحكمة. - أنها الطلبات القضائية التي يبنى الخصوم فيها من القاضي بصفة أصلية أو بطريق الطلب المعارض أن يفصل فيها من القاضي بصفة أصلية أو بطريق الطلب المعارض أن يفصل فيها بحكم يضره سواء كان حكم إلزام أو حكماً مقررراً أو حكماً منشأ حماية للحق أو للمركز القانوني الذي تستهدفه دعوامهم وهي بذلك تتميز عن أوجه الدفاع التي يليها الخصم وفقاً لادعاءات خصمه دون أن يطلب الحكم له عليه شيء ويتحدد موضوع الدعوى بالطلب المرفوعة به وعمله وسببه الذي تضمنته صحتها ما لم يتناوله إبان نظرها أولى للذكرات الختامية بما لا زمه على محكمة الموضوع الرجوع إليه. (المواد ٦٣، ٦٥، ١٧٨، مراجعات) (الطعن رقم ٤٢٨ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٠/١٢/١٩٩٧ ج ٤٨ ص ١٤٢٨)

ومن الحالات التي يترتب عليها بطلان ما نصت البادة ١٧٨/٣ مرفاعات حيث نصت على
يجب أن يبين في الحكم المحكمة التي أصدرته وتاريخ إصداره ومكانه وما إذا كان صادرا في مادة
تجارية أو مسألة مستعجلة، وأسماء القضاة الذين سمعوا المرافعة، واشتركوا في الحكم وحضروا
تلاوته وعضو النيابة الذي أبدى رأيه في القضية أن كان، وأسماء الخصوم والقائم وصفاتهم وموطن
كل منهم، وحضورهم وغيابهم. كما يجب أن يشتمل الحكم على عرض مجمل لوقائع الدعوى، ثم
طلبات الخصوم، وخلاصة موجزة لدفعهم ولدفاعهم الجوهري، ورأى النيابة ثم تذكر بعد ذلك
أسباب الحكم ومنطوقه والقصور في أسباب الحكم الواقعية والتقص أو الخطأ الجسيم في أسما
الخصوم وصفاتهم وكذا عدم بيان أسما القضاة الذين أصدروا الحكم يترتب عليه بطلان الحكم. ا

وهو الأمر الذي يجعل من قصور الحكم في الأسباب الواقعية يؤدي إلى بطلان الحكم ومن ثم يفتح به الاستئناف ويجعل الحكم مقبول شكلا رغم نهايته.

وهو ما نصت عليه المادة ١٧٦ مرافعات " يجب أن تشمل الأحكام على الأسباب التي بنيت عليها وإلا كانت باطلة. "

عدم سداد الكفالة خلال ميعاد الاستئناف

يؤدي إلى عدم قبوله

ويجب عند استئناف الحكم الانتهازي لتوافر حالة من الحالات الثلاث المذكورة آنفاً أن يودع المستأنف كفالة قدرها ١٠٠ جنيه - خلال الميعاد المقرر قانوناً للاستئناف - وإلا كان الاستئناف غير مقبولا وغير جائزاً وبمفهوم المخالفة إذا لم يكن الطعن لأحد الأسباب الثلاثة الواردة على سبيل الحصر ولم تسدد الكفالة في الميعاد كان الاستئناف غير جائزاً

حيث أن النص في المادة ٢٢١ من قانون المرافعات مفاده أن إيداع الكفالة هو إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف استهدف المشرع منه تفسيق نطاق الرخصة الاستثنائية التي يتيحها النص حتى لا يقدم عليها إلا من هو جاد لها كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الاستئناف على أن الطاعن لم يودع - عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاد الاستئناف - الكفالة المنصوص عليها في المادة ٢٢١ مرافعات وهو ما لا يغني عن إيداعها بعد ذلك فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(طعن ١٠٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١/٣١)

(طعن ٣٩٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٦)

الطعن بطريق الالتماس بإعادة النظر في الأحكام الانتهازية

مقى توافرت حاله من حالاته

وفقاً لنص المادة ٢٤١ مرافعات يجوز للمخضوم أن يلتمسوا إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة انتهائية في الأحوال الآتية : ١- إذا وقع من الخصم غش كان من شأنه التأثير في الحكم. ٢- إذا حصل بعد الحكم إقرار بتزوير الأوراق التي بني عليها أو قضى بتزويرها. ٣- إذا كان الحكم قد بني على شهادة شاهد قضى بعد صدوره بأنها مزورة. ٤- إذا حصل للمتمس بعد صدور الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى كان خصمه قد حال دون تقديمها. ٥- إذا قضى الحكم بشيء لم يطلبه الخصم أو أكثر مما طلبوه. ٦- إذا كان منطوق الحكم متناقضاً بعضه لبعض. ٧- إذا صدر الحكم على شخص طبيعي أو اعتباري لم يكن ممثلاً تمثيلاً صحيحاً في الدعوى وذلك فيما عدا حالة النيابة الاتفاقية. ٨- لمن

يعتبر الحكم الصادر في الدعوى حجة عليه ولم يكن قد ادخل أو تدخل فيها بشرط إثبات غش من كان يمثل أو تواطئه أو إهماله الجسيم.

فإذا كان الحكم الابتدائي قد صدر في حدود النصاب الإنتهائي - للاختصاص القيمي - للدعوى وأصبح الحكم غير جائز الطعن عليه بالاستئناف فلا يمنع ذلك من الطعن على الحكم بطريق الاستئناف بإعادة النظر متى توافرت حالة من حالاته المنصوص عليها على سبيل الحصر. وهناك تطبيقات قضائية عديدة في ذلك تم سردها في نهاية المبحث

متى يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الإنتهائية

وفقا لنص المادة ٢٤٩ مرافعات للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في أي حكم إنتهائي - أيا كانت المحكمة التي أصدرته - فصل في نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي " وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

مقتضى نص المادتين ٢٤٨، ٢٤٩ من قانون المرافعات أن الطعن بطريق النقض يقتصر على الأحكام الصادرة من محاكم الاستئناف، والأحكام الإنتهائية أيا كانت المحكمة التي أصدرتها إذا صدرت على خلاف حكم سابق. (المادة ١، ٢١١، ٢٤٨، ٢٤٩ مرافعات) (الطعن رقم ١٥٣٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٩٧ م ٤٨ ج ١ ص ٧٥٧، ٨٥٨)

النص في المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أن - للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في أي حكم إنتهائي - أيا كانت المحكمة التي أصدرته - فصل في نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين الخصوم أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي - . يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن الطعن المبني على تناقض حكيم إنتهائين يصح حيث يكون قضاء الحكم المطعون فيه قد ناقض قضاء سابقا حاز قوة الأمر المقضي في مسألة كلية شاملة ثار حولها النزاع بين طرفي الخصومة واستقرت حقيقتها بينهما بالفصل فيها في منطوق الحكم السابق أو في أسبابه المرتبطة بالمنطوق ارتباطا وثيقا ، وعلة ذلك احترام حجية الحكم السابق صدوره في ذات الدعوى إذ هي أجدر بالاحترام وحتى لا يترتب على إهدارها تأييد المنازعات وعدم استقرار الحقوق لأصحابها. (الهادنان ٢٤٩ مرافعات ١٠١٠، إثبات)

(الطعن رقم ١٠٠٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٧/٤/١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٦٣٣)

النص في المادة ٢٤٩ من قانون المرافعات على أن " للخصوم أن يطعنوا أمام محكمة النقض في أي حكم إنتهائي - أيا كانت المحكمة التي أصدرته - فصل في نزاع خلافا لحكم آخر سبق أن صدر بين أنفسهم وحاز قوة الأمر المقضي " يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أنه يشترط

لجواز الطعن في الحكم الصادر من محكمة ابتدائية منعقدة بجهة استئنافية أن يكون الحكم الصادر فيه قد ناقض قضاء سابقا حاز قوة الشيء المحكوم فيه في شأنها بالفصل فيها منطوق الحكم السابق أو أسبابه المرتبطة به ارتباطا وثيقا (المادة ٢٤٩ مرافعات) (الطعن رقم ٣٩٢٥ لسنة ٦٠ جلسة ١٨ / ٢ / ١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٣٥١)

مق يجوز اللجوء للقضاء المستعجل

تنص المادة ٤٥ من قانون المرافعات على: ينذب في مقر المحكمة الابتدائية قاض من قضائها ليحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت. أما في خارج دائرة المدينة التي بها مقر المحكمة الابتدائية فيكون هذا الاختصاص لمحكمة المواد الجزئية. على أن هذا لا يمنع من اختصاص محكمة الموضوع أيضا بهذه المسائل إذا رفعت لها بطريق التبعية.

فقاضى الأمور المستعجلة يختص وفقا للمادة ٤٥ من قانون المرافعات بالحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت ، فأساس اختصاصه أن يكون المطلوب الأمر باتخاذ قرار عاجل وألا يمس هذا القرار أصل الحق الذي يترك للدوى الشأن يناضلون فيه أمام القضاء الموضوعي ، فإذا تبين أن الإجراء المطلوب ليس عاجلا أو يمس بأصل الحق حكم بعدم اختصاصه بنظر الطلب ويعتبر حكمه هذا منهيًا للنزاع المطروح عليه بحيث لا يبقى منه ما يصبح إحالته لمحكمة الموضوع ، أما إذا تبين أن المطلوب منه حسب الطلبات الأصلية أو المعدلة فصل في أصل الحق فيتعين عليه أن يتخل عن الفصل في الدعوى ويحكم بعدم اختصاصه بنظرها ويعملها لمحكمة الموضوع المختصة بالطلب المروض عليه عملا بالمادتين ١٠٩ و ١١٠ من قانون المرافعات. (الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ " ، فنص المادة ٤٥ من قانون المرافعات الواردة في الفصل الخاص بالاختصاص النوعي يدل على أن الشارع قد أفرد قاضي المسائل المستعجلة باختصاص نوعي محدد هو الأمر بإجراء وقتي إذا توافر شرطان هما عدم المساس بالحق وأن يتعلق الإجراء المطلوب بأمر مستعجل يخشى عليه من فوات الوقت هذا الاختصاص متميز عن الاختصاص النوعي للمحاكم الجزئية والابتدائية التي تختص بالفصل في موضوع الأنزعة التي ترفع إليها وإذا رفعت الدعوى لقاضي المسائل المستعجلة بطلب اتخاذ إجراء وقتي وتبين له أن الفصل فيه يقتضي المساس بالحق أو أن الاستعجال مع خشية فوات الوقت غير متوفر قضى بعدم اختصاصه بنظر الدعوى وبهذا القضاء تنتهي الخصومة أمامه ولا يبقى منها ما يجوز إحالته لمحكمة الموضوع طبقا للمادة ١١٠ من قانون المرافعات أولا لأن هذا القضاء يتضمن رفضا للدعوى لعدم توافر الشرطين اللازمين لقبولها وهما الاستعجال وعدم المساس بالحق وثانيا لأن المدعي طلب في الدعوى الأمر

باتخاذ إجراء وقتي وهذا الطلب لا يختص به استقلاً بحكمة الموضوع ولا تملك المحكمة تحويله من طلب وقتي إلى طلب موضوعي لأن المدعي هو الذي يحدد طلباته في الدعوي.

(الطعن رقم ٢٩٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١)

— ومن شروط اختصاص القضاء المستعجل بدعوى الناشئة عن عقد الإيجار أن يكون العقد يتضمن النص على الشرط الفاسخ الصريح للعقد في حالة مخالفة الطرف الآخر لأحد البنود والالتزامات الواقعة عليه وأن يكون الطرف الثاني خالفها بالفعل ، وألا يكون هناك نزاع جدي في حصول المخالفة المنسوبة إلى الطرف الآخر ومثال ذلك أن يكون العقد يتضمن النص على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حكم قضائي أو تنبيه في حالة عدم سداد المستأجر للأجرة ومخالفة المستأجر هذا الشرط فيعق للمؤجر طلب طرده أمام القضاء المستعجل إصعاباً للشرط الفاسخ الصريح

— هذا ولا يحول لجوء أحد طرفي عقد الإيجار إلى القضاء المستعجل وحصوله منه على حكم موقوت دون حق الطرف الآخر في اللجوء إلى محكمة الموضوع للفصل في أصل النزاع باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات المدنية والتجارية والتي أولاهها المشرع الاختصاص العام في الأنزعة الناشئة عن تطبيق عقد الإيجار.

حالة اختصاص القضاء المستعجل

بحصول المستأجر على الإذن بالترميم

نصت المادة "٩٣/٣" من قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩ على:

" وفي حالة عدم وجود إجماع شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفي ما أنفقه خصماً من مستحقات المالك لديه ."

ووفقاً لتلك المادة يحق للمستأجر أن يلجأ لتقاضى الأمور المستعجلة بطلب إجراء أعمال

الترميم المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك على أن يتم خصم قيمتها من

مستحقات المالك لديه ويشترط لذلك توافر الأمور الآتية:

١- ألا يكون هناك إجماع شاغلين فإذا كان هناك إجماع شاغلين وكان العقار الصادر له

القرار يدخل ضمن اتحاد الشاغلين فلا تكون الدعوى مقبولة شكلا حيث أن لمادة اشترطت بقبول دعوى لجوء المستأجر لقاضى الأمور المستعجلة ألا يكون هناك اتحاد شاغلين.

٢- أن يكون هناك قرار من الجهة الإدارية بتحديد أعمال الترميم وأن يكون القرار نهائيا بأن يكون قد استوفى وسيلة الطعن المقررة أوفوات مواعيد الطعن دون التظلم من القرار أما إذا كان القرار لم يعد نهائيا بعد بأن بات عملا لطعن فإن الدعوى تكون غير مقبولة شكلا.

٣- تراخى المالك أو الجهة الإدارية عن التنفيذ فلا بد أن يتقدم المدعى صاحب إذن الترميم ما يفيد تراخى الجهة الإدارية عن تنفيذ القرار.

تطبيقات قضائية محكمة النقض

((متي كان الحكم قد أقام قضاءه بطرد الطاعن (الوكيل) من المخزن المسلم إليه بسبب الوكالة ، علي ما استخلصه من ظاهر المستندات المقدمة إلي المحكمة من أن المطعون ضدها (الموكل) قد أنهت عقد الوكالة بإنذار وجهته إلي الطاعن إعمالا للشرط الصريح الوارد بعقد الوكالة وأنه بذلك يصبح وضع يده من غير سند وبمنازعة غصب يبرر الالتجاء إلي القضاء المستعجل لإزالته ، ولم يقم الحكم وزنا لمنازعة الطاعن المؤسسة علي أن استعمال المطعون ضدها للحق الذي يخوله لها الاتفاق مبني علي التعسف . وهي منازعة يرمي الطاعن من ورائها إلي تعديل الاتفاق في الآثار المترتبة عليه فان الحكم لا يكون قد أخطأ أو عاره قصور ، ذلك أن مهمة قاضي الأمور المستعجلة في هذه الحالة تقتصر علي تنفيذ الاتفاقات دون إجراء أي تعديل فيها ، وليس فيها قرره الحكم مساس بالحق الذي يبقى محفوظا سليما . يتناضل فيه ذوو الشأن لدي جهة الاختصاص .

(الطعن رقم ٣٣٦ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦ ص ١٧ ص ١٢٦١)

متي كان ما أورده الحكم المطعون فيه لا يعدو أن يكون مجرد إجراء وقتي بناء علي ما استشفه القاضي المستعجل من تقديره لعدم جدية المنازعة التي أثارها الطاعن (المستأجر في دعوى الطرد) وليس من شأن هذا الإجراء الذي انتهى إليه المساس بأصل الحق أيا كان وجه الخطأ أو الصواب في هذا التقدير فهو لا يعتبر خطأ في مسألة اختصاص ولا يصلح سببا للطعن في الحكم بطريق النقض . (المادة ٤٥ ق. المرافعات رقم ١٣ لسنة ١٩٦٨).

(الطعن ١٢٧ لسنة ٢٧ ق جلسة ١٩٦١/١١/٨ ص ١٢ ص ٦٥٠)

إذا كان البين من الأوراق أن الدعوى رفعت أمام محكمة الجيزة للأمور المستعجلة بطلب

الحكم بصفة مستعجلة بطرد الطاعن من العين المؤجرة تأسيسا على إساءة استعماله إليها مما

يهدد سلامة المبنى ويعرض الأرواح للخطر وتتوافر معه حالة الاستعجال وكان الحكم الصادر من محكمة الأمور المستعجلة بعد أن عدد الحالات التي يختص فيها القضاء المستعجل بالفصل في طلب طرد المستأجر من العين المؤجرة وبين أن النص في عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح واستعمال المستأجر العين المؤجرة بغرض غل بالأدب ، وإحداث المستأجر تغييرا مؤثرا في كيان العين المؤجرة أو في الغرض الأصلي من استعمالها بغرض الإضرار بالمؤجر خلص إلى عدم اختصاصه استنادا إلى أن عقد الإيجار لم يتضمن النص على الشرط الفاسخ الصريح وإلى وجود نزاع جدي في حصول المخالفة المنسوبة إلى المستأجر وكان البين من ذلك أن القاضي المستعجل حكم بعدم اختصاصه بنظر النزاع لما استبان له من أن الإجراء المطلوب يمس أصل الحق وليس لانتزاعه على فصل في أصل الحق مما يعتبر معه حكمه منها للنزاع المطروح عليه بحيث لا يبقى من بعد ما يصح إحالته لمحكمة الموضوع. (المادة ٤٥ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/٦/٢٠ ص ٣٠ ع ٢ ص ٦٨٩)

يختص قاضى الأمور المستعجلة وفقا للمادة ٤٥ من قانون المرافعات بالحكم بصفة مؤقتة ومع عدم المساس بالحق في المسائل المستعجلة التي يخشى عليها من فوات الوقت فأساس اختصاصه أن يكون المطلوب الأمر باتخاذ قرار عاجل وألا يمس هذا القرار أصل الحق الذي يترك لدوى الشأن يناضلون فيه أمام القضاء الموضوعي وإذ تبين أن الإجراء المطلوب ليس عاجلا أرىمس أصل الحق حكم بعدم اختصاصه بنظر الطلب ويعتبر حكمه هذا منهيًا للنزاع المطروح عليه بحيث لا يبقى منه ما تصح إحالته لمحكمة الموضوع أما إذا تبين أن المطلوب منه بحسب الطلبات الأصلية أو المعدلة فصل في أصل الحق فيتعين عليه أن يتدخل عن الفصل في الدعوى ويحكم بعدم اختصاصه بنظرها ويجعلها لمحكمة الموضوع المختصة بالطلب المعروض عملا بالمادتين ١٠٩ و ١١٠ من قانون المرافعات وإذا كان البين من الأوراق أن الدعوى رفعت ابتداء بطلبين هما الطرد والتسليم وكان الطالبان مؤسسين على ملكية المطعون ضدهما للأطيان موضوع النزاع وغضب الطاعن لما فإنها بهذه المثابة طلبان موضوعيان رفعا خطأ إلى محكمة الأمور المستعجلة حالة أن المحكمة المختصة بيهما هي محكمة. (المادة ٤٥ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٧٧٢ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٦/٢٢ ص ٢٨ ص ١٤٧٠)

(الطعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٠ ص ٣٠ ع ٢ ص ٦٨٩)

لا يشترط لقبول الدعوى المستعجلة أن تتوافر في الخصوم الأهلية التامة للتقاضي لأن الحكم المطلوب يكون حكما وقتيا لا يمس الموضوع ، ولأن شرط الاستعجال يتنافى مع

ما يحتاجه المحرص على صحة التمثيل القانوني من وقت. (المادة ٦٣، ٤٥ من قانون المرافعات)

(الطنن رقم ٦٩ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢٦ من ٣٢ ص ٧٩٠)

جري قضاء هذه المحكمة على أن اختصاص القضاء المستعجل يقف عند اتخاذ إجراء وقتي مبناه ظاهر الأوراق ولا يمس أصل الحق وأنه لا يجوز الاتفاق على إسباغ اختصاص له يتجاوز هذا الحد، ومن ثم فإن التجاء الطاعنة إلى القضاء المستعجل وحصولها منه على حكم موقوف بطرد المستأجر. المطعون عليه. لا يحول دون حقه في الالتجاء إلى محكمة الموضوع للفصل في أصل النزاع باعتبارها صاحبة الولاية العامة في المنازعات المدنية والتجارية والتي أولاهها المشرع الاختصاص في الأنزعة الناشئة من تطبيق قانون إيجار الأماكن.

(الطنن رقم ١٤٣٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٨/١/١٨)

هل يجوز الاتفاق في عقد الإيجار على

انتهائية الخصومة أمام محكمة أول درجة

تنص المادة ٢١٩ / ٢ من قانون المرافعات على:

. ويجوز الاتفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى انتهائياً.

وفقاً لنص المادة ٢١٩ مرافعات يجوز لطرفي العلاقة الإيجارية تضمين عقد الإيجار بند يحمل الاتفاق على أنه عند قيام نزاع قضائي بين طرفي العقد بخصوص عقد الإيجار يكون الحكم الصادر عن محكمة أول درجة انتهائياً ولا يجوز استئنافه وفي ذلك قررت محكمة النقض ((النص في الفقرة الثانية من المادة ٢١٩ من قانون المرافعات على أنه " يجوز الاتفاق ولو قبل رفع الدعوى على أن يكون حكم محكمة أول درجة انتهائياً..... يدل على أن المشرع قد أجاز الاتفاق مقدماً بين الخصمين على التنازل عن استئناف الحكم ولم ير في ذلك مخالفة للنظام العام ، لما أوردته المذكرة الإيضاحية من أن المادة " تضمنت فقرة أخيرة تبيح النزول عن الاستئناف قبل رفع الدعوى ذلك أن الاستئناف كغيره من الحقوق يجوز النزول عنه فضلاً عن أن هذا النزول يكون أقرب شبهة بنظام التحكيم ولا يعتبر من جهة أخرى حرماناً للخصم من حق الالتجاء إلى القضاء بقدر ما هو منظم لهذا الحق فضلاً عن حكم هذه الفقرة مسلم به كثير من التشرعات الحديثة " مما مفاده أنه يجوز التنازل من باب أولى عن متابعه السير في الاستئناف حال تقض الحكم وإعادة الدعوى لسيرها أمام محكمة الإحالة ، ولا يجوز القول بأن الإقرار بالتنازل قدم في مرحلة الطعن بالنقض وهي متميزة عن خصومة الاستئناف المتعلقة بالدعوى الموضوعية لأنه وإن كان الحكم الصادر في الاستئناف - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من

شأنه أن ينهى الدعوى إلا أن نقض هذا الحكم يزيله ويفتح للمصوم طريق العودة إلى محكمة الإحالة لتابعه السير فيها بناء على طلب المصوم "

(طعن ٣٢ سنة ٤٥ قضائية جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤ - م نقض م - ٢٧ - ١٦٤٩ - ويراجع طعن ١٦٠٧ سنة ٥٣ قضائية جلسة ١٩٩٣/٤/٤)

كما قضت " مناط الحكم بعدم جواز الاستئناف وفقا للفقرة الثانية من المادة ٢١٩ من قانون المرافعات أن يتفق المصوم ولو قبل رفع الدعوى - على أن يكون حكم محكمة الدرجة الأولى انتهائي ، ومن ثم فإنه يتعين على المحكمة لإحمال حكم هذا النص أن تتحرى قيام هذا الاتفاق بين طرفي الحكم ، لما كان ذلك وكان المطعون ضده الأول قد تمسك بتزوير عقد البيع المؤرخ المنسوب صدوره لمورثه والمتضمن شرطا بنهاية الحكم الذي يصدر من محكمة الدرجة الأولى بها لازمه أن تعرض المحكمة لمناقشة هذا الطعن توصلا إلى التحقق من قيام هذا الاتفاق وإذ انتهت المحكمة إلى القضاء ببرد وبطلان هذا العقد فإن ذلك الشرط يصبح غير قائم ولا أثر له

(طعن ١٢٢٥ سنة ٥٠ قضائية جلسة ١٩٨٤/٣/٢٧ - م نقض م - ٣٥ - ٨٥١ - ويراجع طعن ١١٦٥ سنة ٥٠ قضائية جلسة ١٩٨٨/١٢/٢٧)

تطبيقات قضائية لحكمة النقض

طلب إنهاء عقد إيجار الأرض القضاء الذي لا يخضع لقانون إيجار الأماكن تقدر قيمته بمجموع الأجرة عن مدة العقد، فإن كان مشاعرة والأجرة الشهرية مائتي قرش ، كان الحكم في حدود النصاب الانتهائي للمحكمة فلا يجوز استئنافه .

(طعن ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨)

إذا كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوى مشاعرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التناهي باعتبارها من الأراضي القضاء لا تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوى في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لا يجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف .

(طعن ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ من ٣٨ ع ١ ص ٨١)

طلب فسخ عقد الإيجار غير الخاص لقوانين إيجار الأماكن وحُدث مدته مشاعرة ولكن نص فيه على عدم جواز طلب طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في سداد الأجرة مما يجعله غير

معين المدة، فيكون غير مقدر القيمة ويكون الحكم فيه قابلاً للاستئناف.

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢)

إذا كانت ما تثيره الطاعنة في سبب النعي أن قيمة الدعوي في طلب الفسخ تقدر بقيمة أجرة المدة الباقية من العقد وهي المدة المحددة لدفع الأجرة التي تدخل في حدود الاختصاص القيمي لمحكمة المواد الجزئية. على الرغم من تعلقه بالنظام العام، عملاً بالهادة ١٠٩ من قانون المرافعات مختلط بواقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية ومداهما وتقدير المقابل النقدي عنها، فلا يجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطعن رقم ١٩٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩ من ٤١ ع ٣ ص ٩٦)

طلب التسليم باعتباره غير مقدر القيمة إذا كان ملحفاً بطلب أصلي مقدر القيمة، فإنه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوي بقيمة الطلب الأصلي وحده، عملاً بالفقرة الأولى من الهادة ٣٦ من قانون المرافعات.

(الطعن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٣/٢/٢٠ من ٣٤ ص ٥٠٧)

تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل النقدي عن المدة الواردة في العقد طبقاً للبند الثامن من الهادة ٣٧ من قانون المرافعات، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه. التي لم تكن محل نعي من الطاعن. أنه وأن كان عقد الإيجار سند الدعوي معقوداً ومشاهدة إلا أنه منصوص فيه على أنه لا يجوز طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في دفع الأجرة، فإن موداه أن العقد يظل مستمراً ما دام المستأجر قائماً بأداء الأجرة وذلك إعمالاً لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة، ولما كانت قواعد تحديد قيم الدعوي التي أوردها قانون المرافعات خلوا من النص على تقدير قيمة الدعوي المقامة بطلب فسخ عقد مستمر غير معين المدة. فإن الدعوى الراهنة تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المنصوص عليها فيه، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة على مائتين وخمسين جنيهاً التزاماً بحكم الهادة ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الاختصاص ينظرها معقوداً تبعاً لذلك بنص الهادة ٤٧ من مرافعات، إذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجواز الاستئناف وفقاً للهادة ٢٢٣ من مرافعات وفصلت في موضوعه، فإن النعي على حكمها بهذا السبب الخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٧٩/١٢/٢٢ من ٣٠ ع ٣ ص ٣٦٥)

مؤدي نص الهادة ٤١ من قانون المرافعات أن الأصل في الدعوي أنها معلومة القيمة، ولا يخرج عن هذا الأصل إلا الدعوي التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة، وهي لا تعتبر

كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقديره طبقاً لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوي التي أوردها المشرع في المواد من ٣٦ إلى ٤٠ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان طلب الإخلاء والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان ، فإن الدعوى في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة علي خمسينة جنيه وهو ما يدخل في حدود الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية ولا يعد حكمها فيه انتهائياً ، عملاً بنص المادة ٤٧ / ١ من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوى تطبيقاً لنص المادة ٢١٩ من القانون المذكور وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى بعدم جواز استئناف الحكم الصادر من محكمة أول درجة بإخلاء عين النزاع وتسليمها إلى المطعون ضدها علي سند من أن الحكم بانتهاه عقد الإيجار غير جائز استئنافه رغم وجوب تقدير كل طلب منها علي حدة علي ما سلف بيانه ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ من ٣٨ ع ١ ص ٨١)

لما كان الطاعن لم يقدم ما يثبت سبق منازعته في تقدير قيمة طلب فسخ عقد إيجار المخبز موضوع النزاع وتمسكه بعدم اختصاص المحكمة قيمياً بنظره ، وكان ما يثيره الطاعن بشأن الاختصاص في هذا الصدد ، علي الرغم من تعلقه بالنظام العام عملاً بالمادة ١٠٩ من قانون المرافعات ، تختلط بواقع لم يسبق طرحه علي محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية ومداهما وبالتالي تقدير المقابل النقدي عنها ، فلا يجوز من ثم إثارته أمام محكمة النقض لأول مرة. (المادة ٢٤٨ من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ١٥٣٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٥/٣٠ من ٣٤ ع ٢ ص ١٣٤١)

إذ كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوى مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين التداعي باعتبارها من الأراضي الفضاء لا تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوى في شقها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لا يجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف.

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ من ٣٨ ع ١ ص ٨١)

طلب الطرد الذي رفعت به الدعوى بصفة أصلية ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد من ٣٦ إلى ٤١ من قانون المرافعات فإن الدعوى بطلبه تكون غير قابلة للتقدير وتعتبر قيمتها زائدة عن خمسينة جنيه بما يخرجها من

اختصاص المحكمة الجزئية. (الباب ٣٧ مرافعات)

(الطن رقم ٦ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٤ / ٢ / ١٩٩٥ م ٤٦ ج ١ ص ٤١١)

طلب التسليم باعتباره غير مقدر القيمة إذا كان ملحقاً بطلب أصلي مقدر القيمة، فإنه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوى بقيمة الطلب الأصلي وحده، عملاً بالفقرة الأولى من الباب ٣٦ من قانون المرافعات.

(الطن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠ / ٢ / ١٩٨٣ م ٣٤ ص ٥٠٧)

(طن ٣١٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١١ / ٣ / ١٩٧٦)

تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر هو باعتبار المقابل التقديري عن المدة الواردة في العقد طبقاً للبند الثامن من الباب ٣٧ من قانون المرافعات، ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه. التي لم تكن محل نعي من الطاعن. أنه وأن كان عقد الإيجار سند الدعوى معقوداً مشاهرة إلا أنه منصوب فيه على أنه لا يجوز طرد المستأجر إلا بسبب التأخر في دفع الأجرة، فإن موداه أن العقد يظل مستمراً ما دام المستأجر قائماً بأداء الأجرة وذلك إعمالاً لاتفاق الطرفين ومن ثم تكون مدته غير معينة، ولما كانت قواعد تحديد قيم الدعاوي التي أوردها قانون المرافعات خلوا من النص على تقدير قيمة الدعوى المقامة بطلب فسخ عقد مستمر غير معين المدة. فإن الدعوى الراضية تكون غير قابلة لتقدير قيمتها وفقاً للقواعد المنصوص عليها فيه، ومن ثم تعتبر قيمتها زائدة على ما تبين وخمين جنبها التزاماً بحكم الباب ٤١ من قانون المرافعات، ويكون الاختصاص بنظرها معقوداً تبعاً لذلك بنص الباب ٤٧ مرافعات، إذ التزمت محكمة الاستئناف هذا النظر وقضت بجواز الاستئناف وفقاً للباب ٢٢٣ مرافعات وفصلت في موضوعه، فإن النعي على حكمها بهذا السبب الخطأ في تطبيق القانون يكون في غير محله.

(الطن رقم ٢٨٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٢ / ١٢ / ١٩٧٩ م ٣٠ ج ٣ ص ٣٦٥)

إذا كانت ما تثيره الطاعة في سبب النعي أن قيمة الدعوى في طلب الفسخ تقدر بقيمة أجرة المدة الباقية من العقد وهي المدة المحددة لدفع الأجرة التي تدخل في حدود الاختصاص القيمي لمحكمة المواد الجزئية. على الرغم من تعلقه بالنظام العام، عملاً بالباب ١٠٩ من قانون المرافعات يختلط بواقع لم يسبق طرحه على محكمة الموضوع هو تحقيق مدة عقد الإيجار السارية وملها وتقدير المقابل التقديري عنها، فلا يجوز إثارتها لأول مرة أمام محكمة النقض.

(الطن رقم ١٩٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ٩ / ٥ / ١٩٩٠ م ٤١ ج ٣ ص ٩٦)

إذا كان الأصل أنه لا يجوز الاعتراض على قيمة الدعوى بعد صدور الحكم فيها ما لم يخالف الأسس التي وضعها المشرع للتقدير، بمعنى أن التقدير الذي يحدده المدعي فيها لدعواه يكون حجة

له وحجة عليه بالنسبة لنصاب الاستئناف إلا إذا كان هذا التقدير يصطدم مع احدي القواعد التي قررها القانون لتقدير قيمة الدعوي ، فعندئذ لا يعتد بتقدير المدعي لدعواه أو يعدم اعتراض خصمه عليها ، بل يتعين علي محكمة الدرجة الثانية أن تراقب من تلقاء نفسها اتفاق التقدير مع قواعد القانون ، وأن تعتمد في ذلك علي القواعد التي نص عليها قانون المرافعات في المواد من ٣٦ إلي ٤١ وذلك عملا بالهادة ٢٢٣ من هذا القانون (المواد ٣٦ - ٤١ ، ٢٢٣ مرافعات)

(الطنن رقم ٤٥٨ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٦/٣/١٩٧٧ من ٢٨ ص ٩)

مودي نص الهادة ٤١ من قانون المرافعات أن الأصل في الدعاوي أنها معلومة القيمة ، ولا يخرج من هذا الأصل إلا الدعاوي التي ترفع بطلب غير قابل للتقدير فتعتبر مجهولة القيمة ، وهي لا تعتبر كذلك إلا إذا كان المطلوب فيها مما لا يمكن تقديره طبقا لأية قاعدة من قواعد تقدير الدعاوي التي أوردتها المشرع في المواد من ٣٦ إلي ٤٠ من قانون المرافعات ، لما كان ذلك ، وكان طلب الإخلاء والتسليم ليس من بين الطلبات التي أورد المشرع قاعدة لتقديرها في قانون المرافعات في المواد سالفة البيان ، فإن الدعوي في شقها الخاص بهذا الطلب تعتبر قيمتها زائدة علي " حاليا: أربعون ألف جنيه " وهو ما يدخل في حدود الاختصاص الابتدائي للمحكمة الابتدائية ولا يعد حكمها فيه انتهايا ، عملا بنص الهادة ٤٧ / ١ من قانون المرافعات مما يجوز معه للطاعن استئناف هذا الشق من الدعوي تطبيقا لنص الهادة ٢١٩ من القانون المذكور

(الطنن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٨/١/١٩٨٧ من ٣٨ ع ١ ص ٨١)

إلا أنه إذا كان طلب التسليم - باعتباره غير مقدر القيمة - إذا كان ملحقا بطلب أصلي مقدر القيمة، فإنه يتبع الطلب الأصلي. فتقدر الدعوي بقيمة الطلب الأصلي وحده ، عملا بالفقرة الأولى من الهادة ٣٦ من قانون المرافعات.

(الطنن رقم ١١٢٩ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٨٣ من ٣٤ ص ١١)

مقتضي القواعد العامة أن يراعي عند تقدير قيمة الدعوي. دعوي تخفيض الأجرة مقابل النقص في المتفعة. أجرة المدة الواردة في العقد أو الباقي منها باعتبارها دعوي فسخ جزئي لعقد الإيجار بالنسبة للمزايا المدعي بالحرمات منها وفقا للهادة ٣٨/٢ من قانون المرافعات السابق.

(الطنن رقم ٢١٩ لسنة ٣٩ ق جلسة ٢٠/٥/١٩٧٤ من ٢٥ ص ٩١٧)

مدى جواز الاستئناف

مناطق عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى لنهايتها - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - هو أن تكون هذه الأحكام صادرة في حدود الاختصاص القيمي لتلك

المحاكم طبقاً لقواعد الاختصاص التي رسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام ، أما إذا صدرت بالمخالفة لهذه القواعد فلا يمكن القول أنها صدرت في حدود النصاب الإنتهائي لتلك المحاكم بما يمنع معه الطعن عليها بالاستئناف لغير حالات البطلان. (المواد ٣٦ ، ٢١٢ ، ١٠٩ ، ١٧٦ ، ١٧٨ ، من قانون المرافعات)

(الطعن رقم ٦٣٢٥ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٣ ص ٤٧ ج ٢ ص ١٤٥٦)

أوجب المشرع بنص المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات إيداع الكفالة خزانة المحكمة قبل إيداع صحيفة الطعن أو وخلال الأجل المقرر له وإلا كان الطعن باطلاً ولكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لأن إجراءات الطعن من النظام العام ولا يعفى من أداء الكفالة إلا من نص القانون على إعفائه من الرسوم القضائية.

(الطعن رقم ٢٥٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦ / ٣ / ٣)

الحكم بجواز أو عدم جواز الاستئناف الفرعي أمر متعلق بالنظام العام للتقاضي مما كان يتعين معه على المحكمة أن تقضى به من تلقاء ذاتها ، ومن ثم فلا جناح على الطاعن أن ينعي بهذا الوجه لأول مرة أمام محكمة النقض. (المادة ٢٨ مدني ، الهادتان ٢٣٧ ، ٢٥٣ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٢٥٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤ / ١١ / ١٠ ص ٤٥ ج ٢ ص ١٣٥٩ ج ٢)

مناطق عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى لهائيتها هو أن تكون هذه الأحكام صادرة في حدود الاختصاص القيمي لتلك المحاكم طبقاً لقواعد الاختصاص التي رسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام ، أما إذا صدرت بمخالفة القواعد فلا يمكن القول قد صدرت في حدود النصاب الإنتهائي لتلك المحاكم بما يمنع معه الطعن عليها بالاستئناف لغير حالات البطلان. (المواد ٣٧ ، ١ ، ٣٨ ، ٤٢ ، ٢٢١ مرافعات ، المادة ٢٨ مدني).

(الطعن رقم ٢٥٤١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤ / ٦ / ١٥ ص ٤٥ ج ٢ ص ١٠٠٣)

أوجب المشرع بنص المادة ٢٥٤ من قانون المرافعات أمراً جوهرياً في حالات الطعن بالنقض وهو إيداع الكفالة خزانة المحكمة قبل إيداع صحيفة الطعن أو خلال الأجل المقرر له وإلا كان الطعن باطلاً ، ولكل ذى مصلحة أن يتمسك بهذا البطلان وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها باعتبار أن إجراءات الطعن في الأحكام من النظام العام ولا يعفى من هذا الإيداع إلا من نص القانون على إعفائه من الرسوم القضائية. (المادة ٥٢ مدني - المادة ٢٥٤ مرافعات - المادة ٧ / ٤ ق. ٩٠ لسنة ١٩٤٤ بشأن الرسوم القضائية).

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٣ ص ٤٦ ج ١ ص ٤٦١)

عدم جواز استئناف أحكام الدرجة الأولى لنهايتها. شرطه. صدورها وفقاً لقواعد الاختصاص القيمي المتعلقة بالنظام العام. تقدير قيمة الدعوى لتحديد نصاب الاستئناف. وجوب الرجوع فيه إلى قواعد قانون المرافعات. ضم المحكمة لدعويين وصدر حكم واحد فيها. يعتبر قضاء ضحياً باختصاصها قيمياً بنظرهما باعتبار أن قيمتها تدخل في اختصاصها أو باعتبار الدعوى الثانية طلباً مرتبطاً بالدعوى الأولى أو أن حكمها في الدعوى الثانية صدر بالمخالفة لقواعد الاختصاص القيمي مما يجوز استئنافه في كل هذه الحالات. مخالفته ذلك. خطأ (المواد ٣٧ / ١ ، ٥٧٠ ، ٢٢١ مرافعات ١٣ لسنة ١٩٦٨).

(الطنن رقم ٤٢٨ لسنة ٥٨. جلسة ١٩٩٢/٥/٥ من ٤٣ ج ١ ص ٦٦٣)

المحكوم عليه الذي فوت ميماد الطنن أو قبل الحكم الصادر في موضوع غير قابل للتجزئة أو التزام بالتضامن أو في دعوى يوجب القانون فيها اختصاص أشخاص معينين له أن يطنن فيه أثناء نظر الطنن المقام من أحد زملائه ، فعوده عن ذلك ، التزام محكمة الطنن بتكليف الطامن باختصاصه كما تلزم محكمة الاستئناف دون محكمة النقض بتكليفه باختصاص باقي المحكوم لهم حلة ذلك امتناعه عن تنفيذ أمر المحكمة. أثره عدم قبول الطنن تعلق ذلك بالنظام العام

(الطنون أرقام ٢١٧٢، ١٩١٦، ١٧٥٠ لسنة ٥٥ في جلسة ١٩٩٠/٥/٢٤)

مناط عدم جواز استئناف الأحكام الصادرة من محاكم الدرجة الأولى لنهايتها هو أن تكون هلا الأحكام صادرة في حدود الاختصاص القيمي لتلك المحاكم طبقاً لقواعد الاختصاص التي رسمها القانون والمتعلقة بالنظام العام أما إذا صدرت بالمخالفة لهذه القواعد فلا يمكن القول أنها قد صدرت في حدود النصاب الانتهاى لتلك المحاكم بما يتمتع معه الطنن عليها بالاستئناف لغير حالات البطلان.

(الطنن رقم ٣١٢ لسنة ٥٧ق - هيئة عامة - جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧ من ٣٧ ص ٣٥)

إن قابلية الأحكام للطنن فيها بطرق الطنن المقررة قانوناً من المسائل المتعلقة بذلك " بالنظام العام " وأن المراد فيها يكون للقواعد التي حددها القانون لتقدير قيمة الدعوى حسب الطلبات فيها للوقوف على النصاب المحدد لكل منها وإمكانية من عدمه وفقاً لهذا التقدير وإذا كان طريق الطنن في الحكم بالاستئناف مما ينطويه ذلك بما لازمه أن تعرض له محكمة الموضوع من تلقاء نفسها دون ما حاجة للدفع به من

جانب الخصوم بحسبته معروضاً عليه وتقول كلمتها في شأنه قبل التطرق للموضوع

(طنن ٢٨٨٦ لسنة ٧٣ق جلسة ٢٠٠٤/١١/٢٤)

(طنن جلسة ١٩٩٦/٢/٦ بمجموعة الكتب الفنية ص ٤٧ من ٣٠٨)

تقدير نصاب الاستئناف العبرة فيه بقيمة المطلوب في الدعوى لا بقيمة ما قضت به المحكمة الدعوى بطلب المقابل التقدي من رصيد الأجازات دون تحديد مبلغ معين طلب غير قابل للتقدير أثره اختصاص المحكمة الابتدائية بنظره.... مؤداء الحكم الصادر في الدعوى لا يعتبر داخلاً في النصاب الانتهائي للمحكمة الابتدائية جواز استئنافه.

(طعن ٢٦٧٩ لسنة ٧٢ ق جلسة ٢٠٠٤/١/٤)

تختص المحاكم الابتدائية بالحكم في جميع الدعاوى المدنية والتجارية التي ليست من اختصاص محكمة اللواد الجزئية ويكون حكمها انتهائياً إذا كانت قيمة الدعوى لا تتجاوز ٢٥٠ - "....." ٥٠٠٠ حالياً.

(طعن ٣١٢ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٨/٤/٢٧)

" النص في المادة ١/٢٢١ مرافعات يدل على أن جواز استئناف الأحكام الصادرة في حدود النصاب الانتهائي لمحاكم الدرجة الأولى مشروط بداءه بوقوع بطلان في الحكم أو بطلان في الإجراءات أثر فيه ومن ثم فلا يجوز الطعن بالاستئناف في هذه الأحكام ليعيب مخالفه القانون أو الخطأ في تطبيقه خلاف لما كان مقرراً في ظل قانون المرافعات السابق ."

(طعن ٥٩٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٨)

(طعن ١١٦ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢١)

النص في المادة ٢٢١ من قانون المرافعات مفاده أن إيداع الكفالة هو إجراء جوهري لازم لقبول الاستئناف استهدف المشرع منه تضيق نطاق الرخصة الاستئنافية التي يتيحها النص حتى لا يقدم عليها إلا من هو جاد لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بعدم قبول الاستئناف على أن الطاعن لم يودع عند تقديم صحيفة الاستئناف أو خلال ميعاد الاستئناف الكفالة المنصوص عليها في المادة ٢٢١ مرافعات وهو ما لا يغني عن إيداعها بعد ذلك فانه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(طعن ١٠٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١/٣١)

(طعن ٢٩٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٢٦)

مدى جواز الطعن بالالتماس بإعادة النظر

مفاد نص الفقرة السابعة من المادة ٢٤١ من قانون المرافعات أنه إذا صدر حكم وحاز قوة الأمر المقضي وثبت بعد ذلك أن الخصم الذي صدر ضده لم يكن ممثلاً في الخصومة التي صدر فيها تمثيلاً صحيحاً أو بآنا ب عنه قانوناً فإن قوة الأمر المقضي التي اكتسبها الحكم لا تعصمه من الطعن عليه بطريق الالتماس

لهذا السبب فيما عدا النهاية الاتفاقية وأن ثبت المحكمة في حاله قبول الطعن في مسألة تمثيل الخصم مجدداً طالما ثبت له بها عدم صحة التمثيل في تلك الخصومة بدليل مقطوع به اعتباراً بأن عدم تمثيل الخصم في الخصومة على وجه صحيح يؤدي إلى بطلان إجراءاتها بما في ذلك الحكم الصادر فيها.

(طعن ١٩٠٩ لسنة ٥١ ق جلسته ١٩٩٢/٢/٢٣)

متى كانت حجية الأحكام ليست قاصرة على أطرافها الذين كانوا ممثلين بأشخاصهم فيها بل هي تمتد أيضاً إلى من كان مثالا في الدعوى بما ينوب عنه كدائني الخصم العاديين فإن حكم النفقة الصادر على المطعون ضده الأول لصالح زوجته يسرى في حق الطاعن الدائن باعتباره في حكم الخلف العام بالنسبة إلى مدينه المطعون ضده المذكور وقد أتاح القانون للطاعن مسيل التظلم من هذا الحكم بطريقه التماس إعادة النظر بشرط إثبات غش مدينه المذكور أو تواطئه وذلك إعمالاً للفقرة الثامنة من المادة ٢٤١ من قانون المرافعات.

(طعن ١٦ لسنة ٤٤ ق جلسته ١٩٧٧/٤/١٣)

استخلاص الحكم أن في مكتة الطاعن تحريك الاستئناف باسم المطعون عليه قبل فوات مهده سقوط الخصومة وأنه من أجل ذلك يكون إسناد الإعمال الجسمي إلى المطعون عليه كسبب لاعتراض الخارج من الخصومة على الحكم الصادر لسقوط تلك الخصومة - في غير محله استخلاص موضوعي مبرر متى كان ذلك الاستخلاص سابقاً

(طعن ٢٧٨ لسنة ٢٧ ق جلسته ١٩٦٣/١/٢٤)

"أذا وقع من الخصم غش وكان من شأنه التأثير في الحكم أنها يكون طبقاً للمادة ١/٢٤١ من قانون المرافعات بطريق التماس إعادة النظر وليس الطعن بالنقض".

(طعن ٨٤٨ لسنة ٤٣ ق جلسته ١٩٧٨/٢/٢٥)

"الغش الذي يبنى عليه الاتماس طبقاً للمادة ٣٧٢ من قانون المرافعات هو الذي يقع من حكم لصالحه في الدعوى بناء عليه ولم يتح للمحكمة أن تتحرز من أخلاها به بسبب عدم قيام المحكوم عليه بدفعه وتنويرها في حقيقة شأنه لجهله به"

(طعن جلسته ١٩/١٠/١٩٣٩ م. ق م - ١ - ٢٩٥)

"الغش الذي يبنى عليه التماس إعادة النظر.... هو ما كان حاله خافياً على الخصم طيلة نظر الدعوى بحيث لم تتح له الفرصة لتقديم دفاعه فيه وتنوير حقيقة فتأثر به الحكم أما ما تناوله الخصوم وكان محل أخذ ورد بين طرفيها وعلى أساسه رجحت المحكمة قول خصم على آخر وحكمت له اقتناعاً منها ببرهانه فلا يجوز التماس إعادة النظر فيه"

(طعن ٢٥٢ لسنة ٣٢ ق جلسته ١٩٦٦/١١/٢٠)

" الفسخ الذي ينبنى عليه الالتباس بالمعنى الذي تقصده المادة ١/٢٤١ من قانون المرافعات هو الذي يقع عن حكم لصالحه في الدعوى بناء عليه ولم يتح للمحكمة أن تتحرز عند أخذها به بسبب عدم قيام المحكوم عليه بدحضه وتوحيدها في حقيقة شأنه لجهله بها وخفاء أمره عليه بحيث يستحيل كشفه فإذا كان مطلعاً على أعمال خصمه ولم يناقشها أو كان في وسعه تبين غشه وسكت عنه ولم يفصح أمره أو كان في مركز يسمح له بمراقبه تصرفات خصمه ولم يبين أوجه دفاعه " في المسائل التي يتظلم فيها فإنه لاوجه للالتباس "

(طعن ١٣ لسنة ٤٦ ق جلسته ١٢/٢١/١٩٧٧)

(طعن ٢٤٨ لسنة ٤٨ ق جلسته ١/٣/١٩٨٢)

يشترط في الورقة التي حصل عليها المتمس أن تكون محجوزة بفعل الخصم وأن تكون قاطعة وإذا فمى كان الطاعن قد حصل على ورقة بتوقيع المطعون عليها تفيد استلامها مبلغاً بعد الحكم النهائي فإنه لا يتوافر بالحصول على هذه الورقة الحالة الرابعة المنصوص عليها.... وهي حصول المتمس بعد صدور الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى كان خصمه قد حال دون تقديمها إذ الوصف الأخير لا ينطبق عليها كما أن تقرير الحكم المطعون فيه يبا له من سلطه تقدير الواقع أن بصحة الحتم الموقع بها الورقة تشبه البصمة الموقع بها على ورقة المضاماة تجعل تمسك الطاعن بالورقة المقدمة عديم الجدوى وعلى ذلك لا تكون قاطعة.

(طعن ١٣٣ لسنة ٢٠ ق جلسته ٤/١٧/١٩٥٢)

متى كانت المحكمة قد انتهت إلى عدم قبول الالتباس شكلاً لرفعه بعد الميعاد، فإن التمسك بظهور ورقة جديدة أثناء نظره ليس من شأنه أن يصحح شكل هذا الالتباس. (المادة ٢٤٢ من قانون المرافعات الحالي)

(الطعن رقم ٥٢٥ لسنة ٢٦ ق جلسته ٦/٧/١٩٦٢ س ١٣ ص ٧٨٢)

الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو بأكثر مما طلبوه وإن كان وجهاً من وجوه الطعن بالتمسك إعادة النظر وفقاً للمادة ٢٤١ من قانون المرافعات إلا أنه ينبغي في هذا الصدد الوقوف على الطلب ذاته الذي طرحه الخصم وصولاً إلى بيان ما إذا كان القاضي قد حكم في حدوده أم تجاوزه ودون اعتداد بما قدم من الخصم من مستندات تأييداً وتدعيماً لهذا الطلب فإذا ما صدر الحكم وكان قضاؤه موافقاً لمطلب المدعى من دعواه بغير أن يظن أن حقيقة تجاوز هذا الطلب لها تضمنت المستند الذي قدم إثباتاً له فإن ذلك لا يعتبر قصداً بأكثر مما طلبه الخصم بل هو خطأ اعترى الحكم لمخالفته الثابت

بورقه من أوراق الدعوى.... بها لا يعتبر سبباً يميزه القانون للطعن في الحكم بطريق التماس إعادة النظر.

(طعن ١٠٩٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٣)

تقدير عناصر الغش إثباتاً ونقياً من المسائل التي تستغل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض مادامت تستند في هذا التقدير على اعتبارات سائغة لها أصلها الثابت ومن شأنها أن تؤدي إلى النتيجة التي خلصت إليها بما يكفي لحمل قضائها.

(طعن ٢٦٠٨ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٦/٢١)

" يشترط لقبول التماس إعادة النظر وفقاً للمادة ٢٤١/٢ من قانون المرافعات ثبوت التزوير

(طعن ٥٦٣، ٦٧٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٦)

" النص في المادة ٢٤١ من قانون المرافعات على أن الخصوم أن يلتمسوا إعادة النظر في الأحكام الصادرة بصفة نهائية في الأحوال الآتية ١، ٢، ٣، ٤ إذا حصل الملتبس بعد صدور الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى بحيث لو قلعت لغير وجه الحكم فيها لمصلحة الملتبس وأن تكون قد احتجزت بفعل الخصم أحوال دون تقديمها بالرغم من التزامه قانوناً بذلك وأن يكون الملتبس جاهلاً أثناء الخصومة وجودها تحت يد حائزها فإذا كان حالاً بوجودها ولم يطلب إلزام حائزها بتقديمها فلا يقبل منه الالتباس....".

(طعن ٣٠٥ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩١/٤/٢٣)

" إذا كان المقرر أن المسائل المتعلقة بالنظام العام تعد مطروحة دائماً على المحكمة وعليها أن تحكم فيه من تلقاء نفسها ولو لم يطلب منها الخصوم ذلك فإن قضاء المحكمة في أمر منها بما يقتضيه النظام العام لا يجوز الطعن فيه بطريق التماس إعادة النظر على أساس أنه قضاء بما لا يطلبه الخصوم لما كان ذلك وكان عدم مراعاة مواعيد الطعن في الأحكام يترتب عليه سقوط الحق في الطعن ويوجب حل المحكمة أن تقضى بذلك عملاً بالمادة ٢١٥ مرافعات وكانت محكمة الاستئناف قضت بسقوط الحق في الاستئناف المرفوع من الطاعن بعد الميعاد الذي حدده القانون على النحو السالف بيانه في الرد على سبب الطعن الأول... فإن الحكم المطعون فيه إذا التزم هذا النظر وقضى بعدم قبول التماس الطاعن إعادة النظر في ذلك القضاء المؤسس على أنه قضاء بما لا يطلبه الخصوم يكون قد وافق صحيح القانون ويصحى التمي في غير عمله "

(طعن ٨٨٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٢١)

الحكم بشيء لم يطلبه الخصوم أو يكثر عما طلبوه سبيل الطعن عليه هو : التماس إلا إذا كانت المحكمة قد بينت في حكمها وجه نظرها فيه حكمت به وأظهرت أنها قضت بما قضت مدركه حقيقة ما قدم لها من طلبات وعالمه أنها بقضائها وأنها تقضى بما لم يطلبه الخصوم أو يكثر عما طلبوه "

(طعن ٦٨٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١)

التناقض الذي يطل الحكم ويؤدى إلى نقضه هو التناقض الذي يقع في الأسباب بحيث لا يفهم منه على أي أساس قضت للمحكمة بما قضت به أما التناقض في المتعلق فهو من أحوال الطعن بطريق الالتباس "

(طعن ١٦٤٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٥/١٠)

لا يجوز الالتباس في الحكم الاستئنافي الذي اقتصر على تأييد الحكم الابتدائي لوقوع تناقض بمنطوق هذا الأخير.

(طعن ١٦٩٦ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٥)

الحكم لم يطلبه الخصوم أو يكثر عما طلبوه. سبيل الطعن عليه هو التماس إعادة النظر. الطعن فيه بطريق النقض. شرط صدوره. من المحكمة وهي مدركه حقيقة الطلبات وأنها تقضى بما لم يطلبه الخصوم.

(الطعن رقم ٣٣٦٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٦/١/٢٥ ص ٤٧ ج ١ ص ٢٢٣)

التماس إعادة النظر في حالة الحصول بعد الحكم على أوراق قاطعة في الدعوى (م ٢٤١ مرافعات) شرطه. أن يتغير بالورقة وجه الرأي لمصلحة الملتزم وأن يجهل وجودها تحت يد الخصم وكانت محتجزة بفعل الخصم أو حال دون تقديمها. علم الخصم بوجود الورقة تحت يد خصمه وعدم طلب إلزامه بتقديمها. أثره. عدم قبول الالتباس.

(الطعن رقم ٣٠٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٤/٢٣)

الطعن على الحكم الاستئنافي بالنقض. لا يجوز دون قبول التماس إعادة النظر فيه متى توافرت شروطه.

(الطعن رقم ٢٩٠٢ لسنة ٦٥ ق ، ٢٤٠ لسنة ٦٦ ق - جلسة ٢٠٠١/١٢/٩)

الفصل الثانى

حالات عدم نفاذ عقد الإيجار



المبحث الأول

تعريف عقد الإيجار وشروطه

تقديم

حتى نعرض لحالات عدم نفاذ عقد الإيجار وأصحاب الحق في إقامة دعوى عدم نفاذ عقد الإيجار وتسليم العين المؤجرة يجب أن نتطرق إلى تعريف عقد الإيجار وأصحاب الحق في التأجير ومن ثم يكون من عناهم ليس لهم حق الإيجار ويكون تصرفهم غير نافذ. ومن ثم سنعرض لتعريف عقد الإيجار ومن له الحق في الإيجار ومن خلال هذا العرض يمكن الوقوف على حالات عدم نفاذ عقد الإيجار

المطلب الأول

تعريف عقد الإيجار

عرفت المادة ٥٥٨ من القانون المدني بأن عقد الإيجار هو "... الإيجار عقد يلتزم الموجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم "

فعقد الإيجار هو عقد من العقود الرضائية التي لا تستلزم شكل معين كما أنه من عقود الإدارة لا عقود التصرف ولا ينشئ ولا يولد سوى التزامات شخصية في جانب كل من طرفيه وهو من العقود المؤقتة ، وعقد الإيجار يقوم على عناصر رئيسية ثلاثة هي منفعة الشيء الموجر والمدة والأجرة .

ويختلف عقد الإيجار عن حق الانتفاع رغم اتحادهما في عملهما وهو الانتفاع بشيء معين لمدة محددة إلا أن عقد الإيجار يكون حق المستأجر فيه حق شخصي بينما المنتفع في حق الانتفاع يكون حقه فيه حق عيني كما أن حق الانتفاع ينقضي حتماً بموت المنتفع أما المستأجر فعقد لا ينقضي بالوفاة بل يورث عنه عن باقي المدة الباقية فيها لهم إلا إذا كان الإيجار منعقداً لاعتبارات مرتبطة بشخص المستأجر .

ومؤدى ما تقضي به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم الموجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم لا يشترط أن يكون الموجر مالك — أي يجوز أن يكون الإيجار من غير المالك — بما يعنى أن إيجار تلك العين صحيح في حدود العلاقة بين الموجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء الموجر ولم يدع تعرض المالك له فيه ، وحق لأي من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه الطعن رقم ٣٣٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٦/١١ إلا أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين الموجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي إلا إذا أقر هذا الأخير التعاقد صراحة أو ضمناً . وفقاً لما نصت عليه الهادتين ٤٦٦ ، ٥٥٨ مدني (الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٦)

ومن شروط صحة عقد الإيجار يجب أن يكون المكان الموجر معيناً معيناً كافياً، فيوصف في العقد وصفا مانعاً للجهالة، فإذا لم يتمين وقع الإيجار باطلا لعدم تحديد محل التزام الموجر . وتحديد نطاق العقد يرجع فيه إلى النية المشتركة للمتعاقدين ولا يقتصر على ما ورد فيه بل يجاوز ذلك إلى ما هو من مستلزماته بحسب طبيعة الالتزام ، حيث مؤدى نصوص المواد ١٤٨/٧ و ٤٣٢ و ٥٦٤ و ٥٦٦ من القانون المدني أن العين الموجهة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منافعها المقصودة من الإيجار إلا بها . ويترك تحديد ما يعتبر من

ملحقات العين الموجرة لتقدير قاضي الموضوع استهلاء بها تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين

وفي هذا الشأن قررت محكمة النقض ((مفاد المواد ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من التقنين المدني أن ملحقات العين الموجرة تشمل كل ما أعد بصفة دائمة لاستعمال العين في الغرض المقصود منها أو حتى يستكمل هذا الاستعمال لما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين ، وإذا كان سطح العقار الكائن به الشقة محل النزاع يعتبر من المرافق المشتركة في العقار اللازمة لاستعمال العين في الغرض المقصود منها وحتى يستكمل هذا الاستعمال ، فإن مودى ذلك أن يعتبر السطح من ملحقات هذه العين

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

مفاد نص الهادتين ٤١٩ ، ١٣٣ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا يشترط لصحة العقود أن يكون محل الالتزام معينا بل يكفي أن يكون قابلا للتعين ، وأن يتضمن عقد البيع ما يسمح بتمييز المبيع من سواء ويمنع اختلاطه بغيره لو تنازع طرفا البيع حول تحديد المبيع ، كما لا يشترط لصحة البيع أن يتطابق المشتري الظاهر مع المشتري المستتر ولا أن يكشف المشتري الظاهر عن أنه لم يكن غير وسيط أو اسم مستعار.

(الطعن رقم ٢١٧٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١/١/١٩٩٤ س ٤٥ ج ١ ص ١٢٩)

النص في الهادتين ١/١٣٣ ، ١/٤١٩ من القانون المدني يدل . وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معينا أو قابلا للتعين فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة لطرفيه سواء بوصفه في العقد وصفا مانعا من الجهالة الفاحشة أو بإمكان استخلاص العناصر الناقصة لتعنين المبيع من النية المشتركة للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن الكيفية التي تم بها تنفيذها له .

(الطعن رقم ١١٥١ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠/٦/١٩٩٢ س ٤٣ ج ١ ص ٩١٥)

النص في الهادة ١٣٣ / ١ من القانون المدني على أنه - إذا لم يكن محل الالتزام معينا بذاته وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا - . وفي الهادة ٤١٩ / ١ منه على أنه - يجب أن يكون المشتري عالما بالمبيع عالما كافيا ، ويعتبر العلم كافيا إذا اشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بيانا يمكن من تعرفه - يدل على أنه إذا كان محل الالتزام نقل حق عيني على شيء وجب أن يكون هذا الشيء معينا أو قابلا للتعين . فإذا وقع العقد على شيء معين بالذات وجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة لطرفيه ، سواء بوصفه في العقد وصفا مانعا من الجهالة الفاحشة أو بإمكان استخلاص

العناصر الناقصة لتعيين المبيع من النية المشتركة - للمتعاقدين وقت إبرام العقد ومن الكيفية التي تم بها تنفيذها له

(الطعن رقم ١٤٤٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٢٠ من ٣٧ ص ٥٧٨)

وعن التزامات عقد الإيجار

• الالتزامات الواقعة على المُوَجَّر

١- يوجب عقد الإيجار على المُوَجَّر الالتزام بتأمين المستأجر من الانتفاع بالعين المُوَجَّرة حيث تنص المادة ٥٦٤ من القانون المدني " يلتزم المُوَجَّر أن يسلم المستأجر العين المُوَجَّرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بها أعدت له من المنفعة ، وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين "

فالمشرع في المادة ٥٦٤ من القانون المدني نص على أن يلتزم المُوَجَّر أن يسلم المستأجر العين المُوَجَّرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بها أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين ، كما نص المشرع في المادة ٥٦٦ مدني على أنه يسري على الالتزام بتسليم العين ما يسري على الالتزام بتسليم المبيعة من أحكام وفي المادة ٤٣٥ من هذا القانون على أن يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع . وجرى قضاء محكمة النقض . على أن تسليم العين المُوَجَّرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولا يكفي مجرد تحلي المُوَجَّر عن العين المُوَجَّرة والإذن للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه إذ لا يتم التسليم في هذه الحالة إلا بإزالة العائق يستوي أن يكون وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانوني ناشئا عن فعل المُوَجَّر أو أحد أتباعه أم راجعا إلى فعل الغير أيما كان طالما قد وقع قبل حصول التسليم ، وينبغي في التسليم أن يكون تسليما للعين المُوَجَّرة جميعها هي وملحقاتها في الزمان والمكان الواجبين والمتفق عليها ، فإذا اقتصر التسليم على جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو كان التسليم والعين في حالة غير حسنة أو تأخر التسليم عن وقته ، فإن كل هذا لا يعتبر تسليما صحيحا ولا يسوغ للمُوَجَّر أن يعبر المستأجر على أن يجتزئ به عن التسليم الصحيح ، وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجر مع التعويض تطبيقا للفقرة الأولى من المادة ٥٦٦ من القانون المدني .

(الطعن رقم ٥٥١ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٢/٦/٣ من ٣٣ ص ٥٦٤)

والمقرر - في قضاء محكمة النقض - أن العين المُوَجَّرة لا تقتصر على ما ورد ذكره بالعقد وإنما تشمل أيهاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها . ولازم ذلك أن

إساءة استعمال هذه الملحقات تعد إساءة استعمال للعين الموجرة ذاتها، وأن كل انتقاص من منافع المبنى الذي توجد به العين الموجرة يعد ضرراً ماساً بسلامة المبنى.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ في جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ ص ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

٢- كما يقع على المورج التزام بأن يحتج عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين الموجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لا يتقدم ويلتزم به المورج مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاء أو قضاء وفقاً لنص المادة ٥٧١ من القانون المدني حيث تنص "على المورج أن يحتج عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين الموجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع ، ولا يقتصر ضمان المورج على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المورج.

ووفقاً لنص المادة ٥٧٥ مدني "لا يضمن المورج للمستأجر التعرض الهادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً، ولكن هذا لا يخلل بيا للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ، على أنه إذا وقع التعرض الهادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامه بحيث يجرم المستأجر من الانتفاع بالعين الموجرة، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

ووفقاً للمادة ٥٧٦ مدني " يضمن المورج للمستأجر جميع ما يوجد في العين الموجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها. وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد الصراحة بتوافرها أو عند خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره. ، ومع ذلك لا يضمن المورج العيب إذا كان المستأجر قد أخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

ووفقاً لنص المادة ٥٦٧ من القانون المدني "على المورج أن يتعهد العين الموجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية ، وعليه أن يجرى الأهوال اللازمة للأسطح من تحصيص أو يياض وأن يقوم بنزع الأبار والمراحض ومصارف المياه ، ويتحمل المورج التكاليف والفراتب المستحقة على العين الموجرة ويلزم بضمن المياه إذا قدر جزافا ، فإذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره. -
● وفي حالة إخلال المورج بالتزام من الالتزامات الواقعة عليه ، يترتب عليه قيام حق المستأجر في

طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعميـض في الحالتين إن كان له مقتضى، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعميـض أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة

• الالتزامات الواقعة على عاتق المستأجر

يوجب عقد الإيجار على المستأجر التزامات عديدة:

١- أهمها الوفاء بالأجرة للمؤجر والأصل في تنفيذ هذا الالتزام أن يكون الوفاء بالأجرة في محل المدين- المستأجر- باعتبار أن الدين مطلوب وليس محمول - إلا إذا اتفق على خلاف ذلك،

وهو ما نصت عليه المادة ٨٩٦ من القانون المدني من "١- يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يمينها عرف الجهة. ٢- ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك."

٢- كذلك على المستأجر الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها المألوف الذي لا يضر بها أو بالمؤجر ولا يقتصر. هذا الالتزام على الأحوال الصادرة من شخصه وإنما يتسع لضمان الأحوال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أو يوسع استعمالها كآثاره وضيوئه وخدمه.... والمستأجر من باطنه، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لا يبدل عناية، وهو ما نصت عليه المادة ٨٩٣ من القانون المدني من "١- يجب على المستأجر أن يبدل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفي المحافظة عليها ما يبدله الشخص المعتاد. ٢- وهو المستول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو إهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً."

٣- الالتزام برد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار وهو ما نصت عليه المادة ٩٠٠ من القانون المدني من أنه يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار، فإذا أبقيها تحت يده دون حق كان ملزماً أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر. وتنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة يكون بوضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء مادياً، ويكفي في هذا الخصوص أن يحيط المستأجر المؤجر عليها بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه. بأي طريق من طرق العلم إذ لم يتطلب القانون لذلك شكلاً خاصاً... حيث قضت محكمة النقض "...وإذ كان الثابت من الأوراق أن الطاعن- المستأجر- وجه للمؤجر خطاباً. عند انتهاء مدة الإيجار- رفض الأخير استلامه طلب فيه. اعتبار عقد الإيجار منتهياً من ذلك التاريخ وفوضه في التصرف وكان المحكم المطعون فيه قد

أنقأ قضاءه بإلزام الطاعن بأجرة المأكنة. عن مدة لاحقة. علي عدم وفائه بالتزامه برد المأكنة.....
بعدم عرضها علي الموجر عرضا حقيقيا بالإجراءات المنصوص عليها في المادة ٤٨٧ من تقنين
المرافعات مع أنه إجراء غير مطلوب في واقع الدعوي.، فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٦٨٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/٤/٢٨ من ٢٧ ص ١٠١٩)

ويرتب علي إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين
الموجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله أن يكون ملزما بأنه يدفع للموجر تعويضا يراعي في تقديره
القيمة الإيجارية للعين وما أصاب الموجر من ضرر.

وعلي المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها، إلا ما يكون قد أصاب العين
من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه.، فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون
بيان بأوصاف هذه العين اقترض، حتى يقوم الدليل على العكس، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة
حسنة وهو ما نصت عليه المادة ٩١ من القانون المدني.

٤- الالتزام بإجراء الترميمات التأجيلية وهو ما نصت، عليه المادة ٨٧ من القانون المدني "يلتزم
المستأجر بإجراء الترميمات - التأجيلية - التي يقضى بها العرف، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

٥- ما نصت عليه المادة ٨٠ من القانون المدني "١- لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة
تغيرا بدون إذن الموجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للموجر. ٢- فإذا أحدث
المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة، جاز إلزامه
بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى."

وما نصت عليه أيضا المادة ٧٩ من القانون المدني من يلتزم المستأجر بان يستعمل العين
المؤجرة على النحو المتفق عليه، فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له

والالتزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة على النحو المتفق عليه، وبألا يحدث بها تغييرات بدون
إذن الموجر، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المؤجرة في الغرض الذي أجرت من أجله،
فإن تمخذه هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه، وألا يعتمد إلى تغييره إلا بعد
حصوله على إذن من الموجر، كذلك يتمتع على المستأجر إجراء أي تغيير مادي بالعين المؤجرة كالحدم
والبناء إلا بإذن الموجر، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه الهادي والمعنوي، والذي يترتب
عليه ضرر للموجر فتنتهي عندئذ حكمه التقييد ويصبح التغيير جائزا ولا يغير من ذلك أن يتضمن
عقد الإيجار حظرا صريحا للتغيير بكافة صورة، لأن تمسك الموجر بهذا النص المانع رغم ثبوت انتقام
الضرر يجعله متعسفا في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقا لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة

من القانون المدني التي تنص على أن يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية :

إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وهو ما قضت به محكمة النقض "...وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير الهادي والمعنوي ثابت من تقرير الخبير إلا أن الطاعن أقام حجرتين بالعين الموجرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمال إحداها كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفا لما اتفق عليه في العقد من استعمال العين الموجرة كمخزن للحديد والحردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير الهادي والمعنوي.

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ ص ١٠٦٧ لسنة ٣٤)

٦- كذلك يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المورج بكل أمر يستوجب تدخله ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها ، أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدي أجنبي بالتعرض لها ، أو بإحداث ضرر بها وهو ما نصت عليه المادة ٨٥٠ من القانون المدني

المطلب الثاني

الحقوق المقررة للمستأجر - بنص القانون -

دون حاجة إلى الاتفاق عليها بعقد الإيجار

١٠- الحق في التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

تنص المادة ٥٩٣ من القانون المدني: "للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك." فالأصل العام أنه يحق للمستأجر التنازل عن الإيجار أو التأجير من الباطن طالما أن عقد الإيجار قد خلا من شرط مانع من ذلك ولا يحق للموَجِّر طلب الفسخ عند تأجير المستأجر للمعين المؤجرة من الباطن أو التنازل عن الإيجار طالما لم يمنعه من ذلك باتفاق مكتوب، والإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففي الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي وتسري علي العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي في حين أن التنازل عن الإيجار ينشيء مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب علي ذلك من آثار قانونية.

(الطعن رقم ٢٥٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ٢١-١٢-١٩٩٤ م ٤٥ ج ٢ ص ١٦٢٧)

والتنازل عن الإيجار يتضمن حوالة حق بالنسبة إلى حقوق المستأجر وحوالة دين بالنسبة لالتزاماته ويعتبر المستأجر المتنازل. فيما يختص بحق الانتفاع بالمعين المؤجرة الذي حوله إلى المتنازل له في مركز المحيل ومن ثم فإن ضمانه لهذا الحق ولو كان التنازل بعوض يخضع للقواعد المقررة للضمان في حوالة الحق وليس للقواعد المقررة للضمان البائع فإذا تحقق سبب الضمان وفقا للمادة ٣٠٨ من القانون المدني فإن المستأجر المتنازل لا يلزم طبقا للمادة ٣١٠ إلا برده ما استولي عليه مقابل حق الانتفاع الذي حرم منه المتنازل له مع الفوائد والمصروفات لو وجد اتفاق يقضي بغير ذلك. (الطعن رقم ٣٤٣ لسنة ٣٢ ق جلسة ٨/١٢/١٩٦٦ م ١٧ ص ١٨٥٥)

— ••— إلا أن منع المؤجر للمستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس وهو ما نصت عليه المادة ٥٩٤/١ من القانون المدني، في حين نصت الفقرة الثانية من المادة المذكورة على... ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقارا انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

والمتجر في معنى المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني... يشمل جميع عناصره من ثابت ومتقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالعملاء والسمة التجارية والحق في الإجارة ولئن كانت هذه المقومات المعنوية هي عماد فكرته وأهم عناصره إلا أنه لا يلزم توافرها جميعا لتكوينه بل يكفي بوجود بعضها ويتوقف تحديد العناصر التي لاغني عنها لوجود المحل التجاري على نوع التجارة التي يزاولها والتي توائم طبيعته. وهو ما جري به قضاء هذه المحكمة "... لما كان ذلك وكان المقصود بالحق في الإدارة كأحد مقومات المحل التجاري هو حق صاحب المتجر المستأجر في الانتفاع بالمكان المؤجر الذي يزاول فيه تجارته وفي التنازل عن عقد الإيجار للغير فإن بيع المحل التجاري يتم مجردا من هذا العنصر إذا كان التاجر يمارس تجارته في عقار مملوك له وإذا كان الثابت أن المَطْعون عليه الثاني كان يملك العقار الواقع به المحل التجاري الذي باعه للمطعون عليه الأول فإن هذا البيع لا يتضمن الحق في الإجارة أصلا لا يقدح في ذلك ما ورد بعقد بيع المتجر من أن البيع يشمل ضمن المقومات المادية والمعنوية لأنه يقع على غير محل ويكون ما ورد بالعقد المشار إليه من تحرير عقد إيجار العين المبيعة تأكيدا لاستقلال البيع بمقوماته من الإجارة بشروطها ولا ينفي أن المكان المؤجر يخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن وهي أحكام أمرة لا يجوز للمتعاقدين مخالفتها وإذا التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وقرر أن عقد الإيجار مستقل عن عقد البيع، فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون. (الطعن رقم ٤٧٦ لسنة ٤٢ في جلسة ١٩٧٦/٥/٢٦ ص ٢٧ من ١١٩)، إلا أن لم يضع المشرع في المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدني ضابطا يستهدي به في تحديد الضرورة الملجئة لبيع المتجر أو المصنع والتي يترتب على توافرها الإبقاء على الإيجار للمشتري رغم الشرط المانع بل ترك أمر تقديرها لمحكمة الموضوع تستخلصها من ظروف الدعوى وملابساتها دون معقب من محكمة التقض مني أقامت قضاءها على أسباب سائفة مستمدة من أصل ثابت بالأوراق ومؤدية عقلا إلى النتيجة التي انتهت إليها.

(الطعن رقم ٢١٢ لسنة ٤٢ في جلسة ١٩٧٦/١١/١٠ ص ٢٧ من ١٥٦٣)

(الطعن رقم ١٧٤٤ لسنة ٥٠ في جلسة ١٩٨١/٥/١٣ ص ٣٢)

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٤٧ في جلسة ١٩٨١/١٢/٣٠ ص ٣٢)

وتنص المادة ٥٩٥ من القانون المدني في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته.

وتنص المادة ٥٩٦ من القانون المدني "١ - يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصل وقت أن ينسره المؤجر. ٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم قبل الإنذار وفقا للمعرف

أولاً اتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن. " ، والمقرر في قضاء محكمة النقض أن مفاد البادتين ٥٩٦ و ٥٩٧ من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المُوَجَّر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي ، فيطالب كل منهما الآخر بحقوق بمقتضى هذا العقد ، ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمُوَجَّر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة فيكون المستأجر من الباطن ملزماً بأن يؤدي للمُوَجَّر مباشرة ما يكون ثابتاً في ذمته للمستأجر الأصلي من الأجرة وقت إنذار المُوَجَّر له عن المدة التي تلتحق الإنذار على نحو ما فصلته المادة ٩٧ من ذلك القانون ، ولا ينشئ عقد الإيجار من الباطن علاقة مباشرة بين المُوَجَّر الأصلي وبين المستأجر من الباطن إلا إذا قبل المُوَجَّر الأصلي الإيجار من الباطن دون تحفظ أيضاً لما كان ذلك ، وكان الواقع في الدعوى أن المالك الجديد للعقار إنما استأدى الأجرة من الطاعنين لا بوصفه مستأجر من الباطن بل بوصفه مستأجراً أصلياً بناء على العقدين اللذين أبرمهما معه ، بما يتضمن جحداً من المالك الجديد لعقد الإيجار من الباطن المبرم بين الطاعن والمطعون عليه فإن الحكم المطعون عليه يكون قد أصاب إذ لم يعتد قبل المطعون عليه. المستأجر الأصلي. بالمبالغ التي دفعها الطاعن. المستأجر من الباطن. للمالك الجديد. (الطعن رقم ٨٥١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٥/٦/١٩٧٧ س ٢٨ ص ١٤٤٦)

••• وتنص المادة ٩٧ من القانون المدني "تبرأ ذمة المستأجر الأصلي قبل المُوَجَّر سواء فيما يتعلق بصفاته للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الأصلي من التزامات في حالة الإيجار من الباطن : (أولاً) إذا صدر من المُوَجَّر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن. (ثانياً) إذا استرعى المُوَجَّر مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدى أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الأصلي.

• ٢- الحق في تركيب المرافق اللازمة لشغل العين المؤجرة

تنص المادة ٨١ من القانون المدني "١- يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المُوَجَّر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار. ٢- فإذا كان تدخل المُوَجَّر لازماً لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما يتفق المُوَجَّر."

فالأصل العام أنه يحق للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف

الأصول المرعية إلا أنه إذا أثبت الموجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيحق له منع المستأجر من ذلك طالما كان لديه دليل على ذلك.

ونرى أنه إذا تضمن عقد الإيجار شرط مانع من ذلك يعطى للمؤجر الحق في فسخ العقد، أن يلجأ المستأجر للقضاء بطلب التمكين من إدخال المرافق المذكورة رغم وجود الشرط المانع بل للمستأجر تركيب المرافق دون حاجة للحصول على موافقة الموجر باعتبار أن الشرط المانع مخالف للنظام العام حيث لا يتخيل استئجار عين دون أن يكون بها المنافع الأساسية لشغلها أو يمنع الموجر المستأجر منها. وإذا كان تدخل الموجر لازماً لإتمام تركيب شيء من تلك الأجهزة، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما يتفقه الموجر.

إلا أنه إذا أثبت الموجر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار فيحق له منع المستأجر من ذلك طالما كان لديه دليل على ذلك.

● ٣- الحق في إنهاء الإيجار بسبب تغيير العمل

تنص المادة ٦٠٩ من القانون المدني "يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك.

فيحق للمستأجر أن يقرر بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المقررة بالمقد وفقاً للمادة ٦٠٩ إذا كان المستأجر موظف أو مستخدم متى توافرت الشروط الآتية:

١- أن يكون المستأجر يعمل موظف أو مستخدم وقت تحرير عقد الإيجار، ويستوي أن يكون يعمل في جهة حكومية أو غير حكومية حيث مدلول لفظ مستخدم هو من يعمل لدى مخدوم. ونرى أنه ينطبق النص لو كان المستأجر وقت تحرير عقد الإيجار لم يكن موظفاً أو مستخدماً ثم التحق بعد ذلك بوظيفة حيث النص يحمل معنى أن يكون المستأجر يعمل موظف أو مستخدم.

٢- أن تكون العين المؤجرة مسكناً أما إذا كانت غير ذلك فلا ينطبق النص.

٣- أن يتم نقل المستأجر من بلد إلى بلد آخر كأن يتم نقله من القاهرة للإسكندرية والعكس ويرى البعض أنه يجوز إعمال النص لو تم النقل من حي إلى حي آخر داخل البلد الواحد "د/عبد الرزاق السنهوري الوسيط ج ٦ مجلد ١ ص ٨٧٩"

٤- أن يكون النقل بسبب العمل وظروف تقتضيها طبيعة العمل.

• - يجب على المستأجر التنبيه على المؤجر في المواعيد المقررة بنص المادة ٦٣٠ من القانون المدني بإنهاء عقد الإيجار لتقله بسبب مقتضيات العمل.

وقد تضمن النص على أن يقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك مما جعل من هذا الحق أمرا متعلقا بالنظام العام ومن ثم يكون اشتراط المؤجر على المستأجر بأي شرط مخالف لنص المادة ٦٠٩ يكون شرط باطلا بطلانا مطلقا.

٤ - تحمل المؤجر التكاليف والضرائب وثمان المياه

تنص المادة ٦٧٠/٢ من التقنين المدني:

ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمان المياه إذا قدر جزافا، فإذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر. كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

فالأصل العام أن يتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمان المياه إذا قدر جزافا طالما أن عقد الإيجار قد خلا من شرط مانع من ذلك ولا يحق للمؤجر طلب الفسخ في حالة عدم سداد المستأجر تلك التكاليف والضرائب وثمان المياه المقدرة جزافيا هذا ما لم يكن هناك اتفاق مكتوب يسمح للمؤجر بذلك، والمقصود بالضرائب هنا الضرائب العقارية وليست الضرائب على الدخل ويخرج عن مدلول الضرائب هنا أيضا الضرائب المرتبطة بالنشاط المستخدم في العين المؤجرة.

المطلب الثالث

إثبات عقد الإيجار

وعن إثبات عقد الإيجار الخاضع لأحكام القانون المدني فيرجع في ذلك للقواعد العامة في الإثبات الواردة بقانون الإثبات، والأصل أنه لا يجوز إثبات العلاقة الإيجارية إلا بعقد إيجار مكتوب إلا أنه وفقاً لنص المادة ٦٠ من القانون الإثبات التي تنص على "في غير المواد التجارية إذا كان التصرف القانوني تزيد قيمته على ألف جنيه أو كان غير محدد القيمة، فلا تجوز شهادة الشهود في إثبات وجوده أو انقضاءه ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك. ويقتدر الالتزام باعتبار قيمته وقت صدور التصرف، ويجوز الإثبات بشهادة الشهود إذا كانت زيادة الالتزام على ألف جنيه لم تأتى إلا من ضم الفوائد والملحقات إلى الأصل. وإذا اشتملت الدعوى على طلبات متعددة ناشئة عن مصادر متعددة جاز الإثبات بشهادة الشهود في كل طلب لا تزيد قيمته على ألف جنيه ولو كانت هذه الطلبات في مجموعها تزيد على هذه القيمة ولو كان منشؤها علاقات بين الخصوم أنفسهم أو تصرفات من طبيعة واحدة. وتكون العبرة في الوفاء إذا كان جزئياً بقيمة الالتزام الأصلي.

ووفقاً لنص المادة ٦١ من قانون الإثبات التي تنص على

" لا يجوز الإثبات بشهادة الشهود ولو لم تزد القيمة على ألف جنيه.

(أ) فيما يخالف أو يجاوز ما اشتمل عليه دليل كتابي.

(ب) إذا كان المطلوب هو الباقي أو هو جزء من حق لا يجوز إثباته إلا بالكتابة.

(ج) إذا طالب أحد الخصوم في الدعوى بما تزيد قيمته على خمسين جنيه ثم عدل عن طلبه إلى ما لا يزيد على هذه القيمة.

ووفقاً لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات التي تنص على:

"يجوز كذلك الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي.

(أ) إذا وجد مانع مادي أو أدبي يحول دون الحصول على دليل كتابي.

(ب) إذا فقد الدائن سند الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه.

فيجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سند الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه، مما يقتضاه أن من يدعي أنه حصل على سند مكتوب ثم فقده بسبب أجنبي يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند

كان لمن فقدته أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود، ومن ثم يجوز لأي طرفي العلاقة الإيجارية إذا فقد عقد الإيجار منه بسبب أجنبي لا يد له فيه أن يثبت عقد الإيجار وشروطه بكافة طرق الإثبات. وعلى ضوء ذلك ووفقا لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ والمستقر عليه لدى محكمة النقض يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيها كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لا يد له فيه، مما يقتضاه أن من يدعي أنه حصل على سند مكتوب ثم فقدته بسبب أجنبي يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند كان لمن فقدته أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود.

(الطعن رقم ١٢١٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧ ص ٣٦ ج ١ ص ٥١٦)

كذلك لو كان هناك مانع أدبي يحول دون الحصول على عقد إيجار يحق لطرفي العلاقة الإيجارية الإثبات بشهادة الشهود، وتقدير قيام أو انتفاء المانع الأدبي - يعد وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - من الأمور الواقعية التي تستقل بها محكمة الموضوع بها لها من سلطة تقديرية دون معقب عليها متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة لها أصل ثابت بالأوراق.

(الطعن رقم ٢٤٩٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٦/٥/٧ ص ٣٧ ج ١ ص ٥٢٣)

وعلى سبيل التطبيق قضت محكمة النقض "من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن صلة الزوجية لا تعتبر بذاتها مانعا أدبيا يحول دون الحصول على سند كتابي ويتعين أن يرجع في ذلك إلى كل حالة على حدة طبقا لظروف الحال التي تقدرها محكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك متى كان تقديرها قائما على أسباب سائفة.

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٣/٢/١٧ ص ٣٤ ج ١ ص ٤٩١)

"ولئن كانت محكمة الموضوع غير ملزمة بإجابة الخصوم إلى طلب الإحالة إلى التحقيق لإثبات مايجوز إثباته بشهادة الشهود إلا أنها ملزمة إذا رفضت هذا الطلب أن تبين في حكمها مايسوغ رفضه.

(الطعن رقم ٢٤٠ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٨ ص ٤٧ ج ١ ص ٣٨٦)

إذا كان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد تمسك بدفاعه أمام محكمة الموضوع بإحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات استجاره الشقة محل النزاع من المطعون ضده وإذ أقام الحكم المطعون فيه قضاؤه بإخلاء هذه الشقة على سند من ثبوت بطلان عقد الإيجار والإيصالات - المقدمة من الطاعن - والمنسوب صدورها من المطعون ضده، ومن خلو أوراق الدعوى من ثمة دليل على حيازة الطاعن الثاني للعين، ولا يتضمن مايسوغ رفضه والالتفات عنه رغم أنه دفاع جوهرى، من شأنه -

لو ثبت أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى. فإنه يكون مشوباً بالقصور والإخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ٢٥٧٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٨ / ٢ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٣٨٢)

ومن ثم وفقاً للقواعد آنفة الذكر يجوز إثبات العلاقة الإيجارية - في حالة فقد العقد بسبب أجنبي - بشهادة الشهود في ركني التراضي وتحديد محل التعاقد - العين المؤجرة - أما إثبات مقدار الأجرة ومدة العقد فالقاضي عليه أن يحدد الأجرة بأجرة المثل حيث تنص المادة ٥٦٢ " إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعلل إثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجره المثل ، وبشأن تحديد المدة وإثباتها فتحدد المدة بالمدة المحددة لدفع الأجرة ، حيث المقرر بنص المادة ٥٦٣ مدني إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعلل إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، ويتتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة بالمادة المذكورة

تطبيقات قضائية لحكمة النقص:

تعريف عقد الإيجار

(الإجارة وفقاً لأحكام القانون المدني تعد عملاً من أعمال الإدارة المعتادة. (البادتان ٥٥٨ ،

٥٥٩ مدني)

(الطعن رقم ٥٢١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ٤ / ١ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٩)

((إذا كان عقد الإيجار عقداً رضائياً يخضع في قيامه وانقضائه لمبدأ سلطان الإرادة. فبما هذا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها. مما يقتضي إيجاباً يعبر به المؤجر على وجه جازم عن إرادته في إبرام عقد يلتزم به بأن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم وأن يقرن به قبول مطابق له يصدر من هذا الأخير. (البادتان ٨٩ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق. جلسة ٤ / ١١ / ١٩٩٣ م ٤٤ ج ٢ ص ٥٠)

((عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدني هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، ويجوز وفقاً لنص المادة ٥٦١ من القانون المذكور أن تكون الأجرة تقوياً كما يجوز أن تكون أي نقدية أخرى ، أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر (م ٥٥٨ ، ٥٦١ مدني)

(الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٢ / ١١ / ١٩٨٩ م ١٥٤)

((عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة. فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها ودون مجاوزة لنطاقها. وكان الأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفا للنظام العام أو الآداب محلا أو سببا أو علي خلاف نص أمر أو ناه في القانون. (المادتان ١٤٧ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٠٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٢٠ ص ٩٠٩ من ٤٠)

((المقرر في المادتين ٥٥٨ ، ٥٧١ من القانون المدني أن الإيجار عقد يلتزم الموجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين ، ويلتزم الموجر بالانتفاع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز أن يحدث بالعين أو بممتلكاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع. (المادتان ٥٥٨ ، ٥٧١ مدني)

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ ص ١٠٤٢ لسنة ٣٧)

التزامات المستأجر

((مطالبه المستأجر بكامل الأجرة المتفق عليها باعتبارها مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة. تعرض الموجر للمستأجر وحرمانه من الانتفاع. للمستأجر حق حبس الأجرة مدة التعرض.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/١١/١٧) (نقض جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٤ -

مجموعه المكتب الفني - السنة ٢٦ - ج ٢ ص ١٦٨١)

((تمسك الطاعن أمام محكمة الموضوع بأن حبسه للأجرة كان لتخلف المطعون ضدهم - المؤجرين - عن تنفيذ التزامهم بتقديم الترخيص اللازم للانتفاع بمحل النزاع وتدليله على ذلك بالمستندات وطلبه تدب خير دفاع جوهرى. قصور. الحكم المطعون فيه هذا الدفاع ودلالة ما قدمه من مستندات وقضائه بتأييد الحكم الابتدائي بالإخلاء والتسليم ورفض دعوى الطاعن بطلب التعريض الاتفاقى استناداً إلى تأخره عن سداد الأجرة وانتفاء إخلال المطعون ضدهم التعاقدى. قصور.

(الطعن رقم ١٠٢٠٦ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٢/٢٦)

علم المستأجر ببيع العقار إلى مشتر سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية. أثره. التزامه بدفع الأجرة إليه.

(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

(نقض جلسة ١٩٩٢/١/١٩ - مجموعه المكتب الفني - س ٤٣ ع ٢ ص ١١٦٤)

الوفاء بالدين. الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن الموجر. تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل وتمسك المستأجر بأن يكون الوفاء بها في موطنه. مؤداه. عدم اعتبار المستأجر محلاً بالتزامه بالوفاء بالأجرة الهادئان ٢/٣٤٧، ٢/٥٨٦ مدي.

(الطنن رقم ١٥١٧ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٦/١/٢٠٠٥)

(الطنن رقم ١٨٢١ لسنة ٦٨ ق - جلسة ١٥/٣/١٩٩٩)

إذ كان التزام المستأجر طبقاً للأحكام العامة في القانون المدني بالمحافظة على العين المؤجرة وباستعمالها المألوف الذي لا يضر بها أو بالمؤجر لا يقتصر على الأعمال الصادرة من شخصه وإنما يتسع لضمين الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أو يسرع استعمالها كأقاربه وضيوفه وخدمه..... والمستأجر من باطنه، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لا يبذل عناية، فلا يكفي لدفع مسئوليته أنه بذل العناية الواجبة في رقابة تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبي إذ تحقق مسئوليته بمجرد تحقق سبب الضمان فيتعين عليه إصلاح التلف وتعويض الموجر إن كان لذلك مقتضى

(الطنن رقم ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ٣٠/١٠/١٩٩٥ س ٤٦ ج ٢ ص ١٠٦٦)

لا تشريب على المستأجر إن هو لم ينتفع بالعين المؤجرة فعلاً أو امتنع عن الإقامة فيها لفترة طالت أم قصرت مادام قائماً بتنفيذ التزامه وأخصها الوفاء بالأجرة (المواد ٥٥٨، ٥٨٦ مدي،

(الطنن رقم ٣٦٩٩ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٤/٣/١٩٩٤ س ٤٥ ج ١ ص ٥٥٦)

الوفاء بالدين. الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن الموجر. تقاعس الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل. لا يترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح. الهادئان ٣٤٧ و ٥٨٦ / ٢ مدي.

مفاد النص في الهادئين ٣٤٧ و ٥٨٦ / ٢ من القانون المدني. يدل على أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن الموجر لا يعفي هذا الأخير من السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاءها عند حلول ميعاد استحقاقها، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء، وتحقق

فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أهي المؤجر السمي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة ، دون مبرر فلا يترتب الشرط أثره في هذه الحالة .
(١٥٧ ، ٣٤٧ ، ٥٨٦ مدني)

(الطن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠ من ٤١ ج ٢ ص ٧٤)

ما تضمنه عقد الإيجار من تحديد موطن لكل من طرفي - يكون محل اعتبار في كل إعلان يتعلق بسرمان العقد أو فسخه أو طرد المستأجر - وما نص عليه فيه من أن (ذمة المستأجر لا تبرا من دين الأجرة إلا بحصوله علي إيصال بخط المؤجرة وتوقيعها) لا يفيد الاتفاق علي الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أو مركز أعماله . (المادة ٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدني)

(الطن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠ من ٩٧٤ ص ٤١ ج ٢ ع)

إذا كان عقد الإيجار يوجب علي المستأجر القيام بيا يلزم العين المؤجرة من إصلاحات ويحول المؤجر أن يقوم بعمل هذه الإصلاحات علي نفقة المستأجر في حالة تأخره عن إجرائها ، فانه إذا ما أهمل المستأجر في القيام بتلك الإصلاحات ولم يستعمل المؤجر حقه في القيام بها فذلك لا يعتبر من جانب المؤجر خطأ مستوجبا خفض ما يستحقه من التضمينات عما أصاب العين المؤجرة من تلف .
(المادة ٥٦٧ مدني)

(الطن رقم ١ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٩/١١/٢٤ من ١ ص ٢٥)

يجب علي المستأجر وفقا لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ، ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام أن ينيه المستأجر علي المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة ، بل يجب علي المستأجر أن يضعها تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها ، دون عائق . وإذا كان النزاع في حقيقته يدور حول وفاء الماطون عليه بالتزامه برد الأيطان المؤجرة إلى مورث الطاعنين في نهاية مدة الإيجار ، فبينما يقول الماطون عليه أن علاقة الإيجار مع المورث انقضت بتأجيله الأيطان إلى الغير ، يتمسك الطاعنون باستمرار هذه العلاقة بوضع يد المستأجرين من الماطون عليه علي هذه الأيطان طبقا للمستندات المؤيدة لدفاعهم ، وكان ما أورده الحكم الماطون فيه لا يتضمن الرد علي دفاع الطاعنين بأن الماطون عليه أجز أرض النزاع من الباطن وأن المستأجرين منه استمروا يضعون يدهم عليها خلال المدة المطالب بالأجرة عنها ، وهو دفاع جوهري ، يترتب عليه إن صح اعتبار الماطون عليه بخلا بالتزامه برد العين المؤجرة في نهاية العقد ووضعها تحت تصرف المؤجر وتمكينه من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ما يفيد قيام الدليل علي عكس القرينة المستفادة من حكم

المادة ٦٠٠ من القانون المدني التي لا يفترض معها تجديد عقد الإيجار الأصلي. بعد إذ نبه المطعون عليه على مورت الطاعنين بالإخلاء. فإن الحكم المطعون فيه يكون معيباً بالقصور بها يوجب نقضه.

(الطعن رقم ٤١١ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١ من ٢٥ ص ١٥٣٢)

إخلال المستأجر بالتزامه برد العين عند انتهاء الإيجار إذا هو حال بفعله دون تمكين المـؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله. بمقتضى نص المادة ٥٩٠ مدني. ملزماً بأنه يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر.

(الطعن ٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ من ١٨ ص ١٦٥٩)

يجب على المستأجر وفقاً لنص المادة ٥٩٠ من القانون المدني أن يرد العين المؤجرة إلى المؤجر عند انتهاء الإيجار ولا يكفي للوفاء بهذا الالتزام أن ينيه المستأجر على المؤجر بأنه سيقوم بإخلاء العين المؤجرة بل يجب على المستأجر أن يضع العين المؤجرة تحت تصرف المؤجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ولو لم يستول عليها استيلاء مادياً فيخلها عما عساه يكون موجوداً بها من متقولات وأدوات مملوكة له ويتخلى هو عن حيازتها، فإن أبقى فيها شيئاً مما كان يشغلها به واحتفظ بملكيتها له، فإنه لا يكون قد أوفى بالتزامه برد العين المؤجرة وحق عليه وفقاً للمادة ٥٩٠ سائلة الذكر أن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعي في تقديره القيمة الإيجارية للعين المؤجرة وما أصاب المؤجر من ضرر.

(الطعن رقم ٢٣٥ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٧/٢/٢٦ من ١٨ ص ٢٤٦)

التزامات المؤجر

إخلال المؤجر بالتزامه بالامتناع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر طلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ١٩٧٤/١١/١٧ من ٢٠٠٥)

(نقض جلسة ١٩٧٥/٤/٨ - مجموعه المكتب الفني - السنة ٢٦ - ج ٢ - ص ٧٦٦)

تعرض المؤجر الذي يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر في حبس الأجرة مدة التعرض.

(الطعن رقم ٢٦٤٦ لسنة ٧٣ ق - جلسة ١٩٧٤/١٢/١ من ٢٠٠٥)

الأجرة التي يتعين على المستأجر الوفاء بها لتوفى الحكم بالإخلاء. المرجع في بيانها للقانون الذي يحدد أساس الالتزام بها خضوعه للقواعد العامة الخيولة بين المستأجر والانتفاع بالعين المؤجرة. أثره. عدم استحقاق المؤجر للأجرة وسقوط حقه في طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٨٢٣ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٤/١١/٣)

(الطعن رقم ٢٢٧٨ لسنة ٦٤ ق - جلسة ١٩٩٨/٣/١٢)

لما كانت العين المؤجرة قد جهزها مؤجرها بتجهيزات ذات مواصفات خاصة لازمة لتشغيلها في الغرض الذي أعدها له فصارت منشأة مركبة من عدة عناصر مرتبطة ارتباطاً وثيقاً يتعذر معه الفصل بينها، وكانت هذه العناصر مجتمعة موضع اعتبار في التعاقد، وكان المكان يقتصر على كونه أحد هذه العناصر، ولم يكن الغرض الأساسي من الإجازة، فإن عقد الإيجار يكون بمنأى عن الخضوع لأحكام امتداد العقد التي تفرضها قوانين إيجار الأماكن وتخضع للقواعد العامة في القانون المدني حتى لو اقتضى حسن الانتفاع بالعين المؤجرة أن يزودها مستأجرها بأدوات ومتنولات لتسهيل استغلاله لها.

(الطعن رقم ٢٢٣٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣ / ٢ / ١٩٩٥ م ٤٦ ص ٤٠٨ ج)

المقرر وفقاً لل المادة ٥٧١ من القانون المدني أن يتمتع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وهذا الضمان بعدم التعرض لا يتقدم ويلتزم به المؤجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه أو قضاة ومن ثم لا يجدي الطاعة التحدي بأنها تمسكت بملكيته لشقة النزاع على الشيوع مع باقي المطعون ضدهم أو أن جميع الشركاء قد وافقوا على إقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المؤجرين سيما وأن عقد الاتفاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء. ومنهم الطاعة. ومن ثم يكون النعي غير منتج وبالتالي غير مقبول ولا يعيب الحكم المطعون فيه إغفال الرد عليه. (المادة ٥٧١ مدني)

(الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩/١١/١٩٩٢ م ٤٣ ص ١١٧٠ ق ٢٣)

النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني على أنه (على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة) يدل وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة سواء كان هذا التعرض مادياً أو مالياً على سبب قانوني، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أوضاعاً أو ملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٤/٥/١٩٨٩ م ٢٧٤ لسنة ٤٠ ع ٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن المؤجر يلتزم بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة - ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فإذا أدخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني يمنع التعرض أوفسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

(الطنن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٤ ص ٢٧٤ لسنة ٤٠ ع ٢)

النص في المادة ٥٧١ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يضمن للمستأجر تعرضه الشخصي في الانتفاع بالعين المؤجرة ، سواء كان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانوني ، فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو بملحقاتها أي تغيير يخل بانتفاع المستأجر بها. (م ٥٦٤ ، ٥٧١ مدني)

(الطنن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥ ص ٣٣ لسنة ١٠٤٨)

يشترط في تعرض المؤجر. وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة. أن يكون غير مستندي إلى حق له ، وكان استظهار هذا الخطأ الذي يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سافعا ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى وجود نقص في انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة - استنادا لتقرير الخبير وجاء في أسبابه أن الممر الذي كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠٪ بسبب أن البارة لن يجدها فراغا كافيا لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن الفترينة المقامة تؤثر على نشاطهم التجاري - وانتهى الحكم إلى أن تعرض المؤجر غير مشروع ، فيكون قد استظهر خطأ المؤجر عند تعرضه في الانتفاع إلى غير حق له . في استخلاص سائق له ما يسانده من الأوراق. (م ٥٦٤ ، ٥٦٥ ، ٥٧١ مدني)

(الطنن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥ ص ٣٣)

النص في المادة ٥٦٤ من القانون المدني على أن يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تفي بها - أعدت له من المنفعة وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين وفي المادة ٥٦٦ منه على أنه يسري على الالتزام بتسليم العين ما يسري على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام وفي المادة ٤٣٥ من هذا القانون على أن يكون التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء ماديا ما دام البائع قد أعلمه بذلك ويحصل هذا التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع يدل. وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة . على أن تسليم العين المؤجرة يحصل بوضعها تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون عائق ، ولا يكفي مجرد تحلي المؤجر عن العين المؤجرة

والإذن للمستأجر بالانتفاع بها إذا وجد عائق يحول دونه إذ لا يتم التسليم في هذه الحالة إلا بإزالة العائق يستوي أن يكون وليد تعرض مادي أو نتيجة تعرض قانوني ناشئا عن فعل المؤجر أو أحد أتباعه أم راجعا إلى فعل الغير أيما كان طالما قد وقع قبل حصول التسليم ، وينبغي في التسليم أن يكون تسليما للعين المؤجرة جميعها هي وملحقاتها في الزمان والمكان الواجبين والمتفق عليهما ، فإذا اقتصر التسليم على جزء من العين أو العين دون ملحقاتها أو كان التسليم والعين في حالة غير حسنة أو تأخر التسليم عن وقته ، فإن كل هذا لا يعتبر تسليما صحيحا ولا يسوغ للمؤجر أن يجبر المستأجر على أن يمتزى به عن التسليم الصحيح ، وللمستأجر في جميع هذه الأحوال أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض تطبيقا للفقرة الأولى من المادة ٥٦٦ من القانون المدني.

(المادة ٥٦٤ مدني)

(الطنن رقم ٥٥١ لسنة ٤٦ في جلسة ١٩٨٢/٦/٣ ص ٣٣ ص ٥٦٤)

المؤجر يلتزم، وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة ، بأن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو ملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ، فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أو فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضي ويجوز للمستأجر حتي يدفع المؤجر إلي التنفيذ العيني أن يحبس الأجرة عنه إلى أن يقوم بوقف تعرضه وذلك تطبيقا للدفع بعدم تنفيذ العقد عملا بالمادتين ١٦١ و ٢٤٦ من القانون المدني ، وهو أمر لا يحول دون أن يستعمل المستأجر حقه في طلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبا تقضي به المادتان ١/٥٦٥ و ١/٥٧١ من القانون المذكور علي ما سلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعنان . المؤجران . من أن قضاء الحكم المطعون فيه بإتقاص أجرة الأعيان للمؤجرة ، لخرمان المستأجر من استعمال المصاعد في النزول . يخالف حجية الحكم الصادر في الدعوي السابقة الذي اقتصر علي تحويل المطعون عليه . المستأجر . الحق في حبس جزء من أجرة شهر يولييه سنة ١٩٥٤ . ولما كان ما يدعيه الطاعنان من أن وفاء المستأجر بالأجرة كاملة ، عن المدة التي تنتهي في ١٩٦١/١٢/٣١ موداه أنه لا يتمسك بالحق في الحبس أو الدفع بعدم التنفيذ مردودا بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة علي المدة موضوع الدعوي ، هذا إلا أنه ليس من شأنه بفرض حصوله أن يمنع من القضاء بإتقاص الأجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لما كان ذلك ، فإن النعي علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون يكون علي غير أساس .

(م ١٦١، ٢٤٦، ٥٦٥، ١، ٥٧١ / ١ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطنن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ في جلسة ١٩٧٥/٤/٨ ص ٢٦ ص ٧٢٦)

إخلال المأجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت المأجر الانتفاع على المأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق المأجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة وقضى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بسبب إخلال المأجر بالتزامه بتسليم ماكينته الري الملحقة بهذه العين على الوجه المتفق عليه في العقد دون أن يفسح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور.

(الطعن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٦٢/٦/١٣ س ١٤ ص ٨١٥)

نطاق ومحل عقد الإيجار

عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ في حدودها دون مجاوزة لنطاقها ، والأصل في الإرادة هو المشروعية فلا يلحقها بطلان إلا إذا كان الالتزام الناشئ عنها مخالفاً للنظام العام أو الآداب محلاً أو سبباً أو كان على خلاف نص أمر أو ناه في القانون. (المادة ٥٦٣ ق. المدني)

(الطعن ١٠٣٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٤ س ٣٠ ع ١ ص ٩٢٧)

لمحكمة الموضوع السلطة المطلقة في تفسير صيغ العقود والشروط المختلف عليها بما تراه أوفى بمقصد المتعاقدين وفي استخلاص ما يمكن استخلاصه منها، ولا سلطان لمحكمة النقض عليها ما دامت تلك الصيغ والشروط تحتمل المعنى الذي حصلته محكمة الموضوع.

(الطعن رقم ٣٩٧ لسنة ٢٩ ق س ١٥ ص ٤١٨)

المقصود بالمتعاقدين. وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض. هو الأصيل بشخصه أو بمن ينوب عنه قانوناً، وعلى ذلك فإذا صدر التعبير عن إرادة إنشاء الالتزام بمن لا يملك التعاقد أصلاً فلا يتجسد العقد أثراً. (المادتان ٨٩ ، ١٤٥ مدني)

(الطعن رقم ١١ لسنة ٥٨ ق. جلسة ١٩٩٣/٤/١١ س ٤٤ ع ٢ ص ٥٠)

عقد الإيجار عقد رضائي يخضع في قيامه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ وفي حدودها ودون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحاً يلزم عقديه بما يرد الاتفاق عليه. (البدتان ٨٩، ٥٥٨ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨).

(الطنن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧ - س ٤٣ ع ١ ص ٢٩٣)

عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لا يسري في حق المشتري إلا بالنسبة لما كان قائماً من المباني فعلاً وقت البيع، ومن ثم فإن الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت البيع قد قامت علي نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها لا يتفد في حق المالكين. (الطنن رقم ١٢٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٧ - س ١٠ ص ٨٣٩)

العبرة في تكييف العقد والتعرف على حقيقة مرماه وتحديد - نوعه - بقرينة وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هو بما عناه العاقدان منه أي بحقيقة الواقع والنية المشتركة التي اتجهت إليها إرادة المتعاقدين دون اعتداد بما أطلقا عليه من وصف أو ضمناه من عبارات إذا تبين أن هذه الأوصاف والعبارات تخالف حقيقة التعاقد، وما قصدها منه. (المادة ١٥٠ مدني)

(الطنن رقم ١٥٤٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١١/٢٧ - السنة ٣٧ ح ٢ ص ٩١١)

تحديد نطاق العقد يرجع فيه إلى النية المشتركة للمتعاقدين فلا يقتصر على ما ورد فيه بل يجاوز ذلك إلى ما هو من مستلزماته بحسب طبيعة الالتزام لما كان ذلك البين بمطالبة عقد الإيجار سند الدعوى المؤرخ..... أنه وإن كان قد ورد في صدره أن المستأجر مورث المطعون ضدهم من الرابع إلى السابع، قد استأجر حصة قدرها ٢٨ س و ٢ ط من الدكان محل النزاع إلا أنه أقر في نهاية العقد باستلامه للدكان المؤجر كاملاً بجميع مشتملاته بما ينبثق بجلاء عن أن الإيجار قد انصب في حقيقته على كامل مساحة العين بحسب طبيعتها التي لا تقبل الانقسام.

(الطنن رقم ٣٤٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥ - ص ٢٨ س ٤٤٠ ع ٢)

لا يقتصر نطاق العقد على إلزام المتعاقدين بما ورد فيه، ولكنه يتناول أيضاً. وعلى ما تصرح به المادة ٢/١٤٨ من القانون المدني. ما هو من مستلزماته وفقاً للقانون والعرف والعدالة، وذلك بحسب طبيعة الالتزام. (البدتان ١٤٧، ١٤٨ مدني)

(الطنن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ - ص ١٠٤٢ س ٣٧)

الأصل في بيان حدود ونطاق المكان المؤجر وهو بما يفصح عنه المتعاقدان في عقد الإيجار. فإذا لم يتضح ذلك من عبارة العقد فإنه يتعين وفقاً لحكم المادة ١٥٠ / ٢ من القانون المدني البحث عن النية

المشتركة للمتعاقدين مع الاستهزاء في ذلك بطبيعة التعامل وفقاً للعرف الجاري في المعاملات. ويمكن الاستهزاء في ذلك بالطريقة التي تم بها تنفيذ العقد منذ البداية، فإذا ما قام المتعاقدان بتنفيذه علي نحو معين مدة من الزمن يمكن تفسير إرادتهما المشتركة في ضوء طريقة التنفيذ التي تراضيا عليها (المادتان ١٤٧، ١٥٠ مدني)

(الطعن رقم ٢٠٣٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/١٢/٢٥ ص ١٠٤٢ من ٣٧)

يدل نص المواد ١٤٨ / ٢ ، ٤٣٢ ، ٥٦٤ ، ٥٦٦ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها وأنه إذا اتفق المتعاقدان على تحديد ملحقات العين المؤجرة وجب إعمال اتفاقهما وإن لم يوجد وجب الرجوع إلى طبيعة الأشياء وإتباع العرف دون التقيد في هذا الخصوص بوسيلة بعينها من وسائل الإثبات لأن هذه الأمور هي من قبيل الواقع الهادي الذي يجوز إثباته بكافة الطرق.

(الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٥٤ ق. جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٣ - من ٤٣ ع ١ ص ٣٧٣)

مؤدى نصوص المواد ١٤٨ / ٢ و ٤٣٢ و ٥٦٤ و ٥٦٦ من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي لا تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها. ويترك تحديد ما يعتبر من ملحقات العين المؤجرة لتقدير قاضي الموضوع استهزاء بما تقضي به طبيعة الأشياء وعرف الجهة وقصد المتعاقدين دون رقابة عليه في ذلك لمحكمة النقض متى كان استخلاصه سائفاً.

(الطعن رقم ٢٥٩ لسنة ٥٣ جلسة ١٩٨٩/٥/١٤ ص ٢٧٤ من ٤٠ ع ١)

المقرر في قضاء هذه المحكمة طبقاً للمواد ٥٦٤ ، ٤٣٢ من القانون المدني أن العين المؤجرة لا تقتصر على ما ورد ذكره في العقد بشأنها وإنما تشمل أيضاً ما يكون من ملحقاتها التي تكتمل منفعتها المقصودة من الإيجار إلا بها وأن العبرة في تحديد هذه الملحقات تكون بما اتفق عليه الطرفان أو بالرجوع إلى طبيعة الأشياء وعرف الجهة ، لما كانت مباني العزب طبقاً للمادة الأولى من القانون رقم ١١٨ لسنة ١٩٥٠ بشأن فرض خدمات اجتماعية - وصحية على ملاك الأراضي الزراعية - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة هي مجموعة المباني المخصصة لشغلها بالقائمين على خدمة الأرض الزراعية بما مفاده أنه في الأحوال التي تعتبر فيها هذه المساكن من ملحقات الأرض الزراعية المؤجرة فإن ذلك بحسبانها منافع مشتركة بين المستأجرين وغيرهم من مستغلي هذه الأطنان لإيواء عمال

الزراعة الذين يخدمون الألبان الزراعية الواقعة في نطاقها بما لا يحق معه مستأجر جزءاً من هذه الألبان يتخذ مبنى منها مسكناً خاصاً له وجه الاستقرار. (المادتان ٤٣٢ ، ٥٦٤ من القانون المدني) (الطعن رقم ١٦٥٦ ق جلسة ١٩٨٧/٤/٨ ص ٥٦٢ لسنة ٣٨)

بطلان العقد

عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ومن ثم لا يترتب عليه أي أثر. (المادة ١٤٤ ، ١٣١ ، ٥٥٨ من القانون المدني) (الطعن ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ ص ٣٢ لسنة ٢١٧٩)

عدم تعيين المكان المؤجر في عقد الإيجار. أثره. بطلان العقد. عدم جواز التمسك به من غير طرفيه.....لئن كان المقرر قانوناً أن المكان المؤجر يجب أن يكون معيناً تعييناً كافياً ، فيوصف في العقد وصفا مانعاً للجحالة ، فإذا لم يتعين وقع الإيجار باطلاً لعدم تحديد محل التزام المؤجر ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد انتهى إلى أن الثابت من الشكوى رقم (.....) لسنة ١٩٨٣ إداري (.....) أن المالك أقر بأن عقد الإيجار ينصب على الشقة محل النزاع ، وذهب الحكم إلى أن شقة النزاع قد عينت تعييناً كافياً مانعاً للجحالة فإن النعي يكون على غير أساس. هذا إلا أن النزاع على تعيين المكان المؤجر لا يكون أصلاً إلا بين طرفي عقد الإيجار، وهما المؤجر والمستأجر، فإن منازعة الطاعن وهو مستأجر آخر على تعيين المكان المؤجر للمطعون ضدها الأولى تكون غير مقبولة.

(الطعن رقم ٢٥٢٨ لسنة ٥٦ ق. جلسة ١٩٩٢/٣/٥ ص ٤٣ ع ١ ص ٤١٩)

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعته صحيح فيها بين طرفيه غير قابل للإبطال إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير ، وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير طلب إبطال الإيجار أو فسخه. (المادة ٤٦٦ ، ٤٦٧ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ ص ٤٨٤ لسنة ٤١ ع ٢)

النص في المادة ١/٣١ من القانون المدني على أنه - يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلاً - فإنه لا يشترط - في الأصل - لصحة عقد الإيجار أن تكون العين المؤجرة موجودة وقت التعاقد بل يكفي أن تكون ممكنة الوجود مستقبلاً. (المادة ١/٣١ / ١ مدني لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠ ص ٤٣ ج ٢ ص ١٤٨٥)

إثبات عقد الإيجار

وفقا لنص المادة ٦٣ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ يجوز الإثبات بشهادة الشهود فيما كان يجب إثباته بدليل كتابي إذا فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه ، مما مقتضاه أن من يدعي أنه حصل علي سند مكتوب ثم فقده بسبب أجنبي يجوز له أن يثبت ذلك بكافة طرق الإثبات لأنه إنما يثبت واقعة مادية فإذا ما أثبت سبق وجود السند كان لمن فقده أن يثبت الحق الذي يدعيه بشهادة الشهود. (المادة ٦٣ إثبات)

(الطعن رقم ١٢١٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٧ ص ٣٦ ص ٥١٦)

تقدير قيام البائع الهادي أوالأدي من الحصول علي دليل كتابي في الأحوال التي يتطلب فيها القانون هذا الدليل هو من الأمور التي يستقل بها قاضي الموضوع متى كان قد بين في حكمه الظروف التي اعتبرها مانعة ، وكان هذا الاعتبار معقولا . ومتي انتهى الحكم صحيحا إلي قيام مانع مادي حال دون الحصول علي دليل كتابي علي انقضاء الدين فإن إثبات هذا الانقضاء بالبينة والقرائن يكون جائزا قانونا.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٢/١/٦ ص ١٣ ص ٦٨٠)

فقد الدائن سنده الكتابي بسبب أجنبي لايد له فيه. جواز إثبات ما ورد فيه بالبينة. شرطه. أن يكون الفقد نتيجة حادث جبري أو قوة قاهرة. عدم قبول تمسك الدائن بأي سبب يرجع إلى فعله ولو كان مجرد إهمال أو تراخ. م ٤٠٣ مدني قبل إلغائها بقانون الإثبات

(الطعن رقم ٥٠٢ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٨ ص ١٤٤٤)

المبحث الثاني

حالات عدم نفاذ عقد الإيجار

حتى يمكننا تناول الحالات التي يكون فيها عقد الإيجار غير نافذ كان حتماً أن نعرض لمن يكون له الحق في إبرام عقد الإيجار ، وذلك للوقوف على نفاذ العقد من عدمه في مواجهه من يدعى أنه له حق على العين المؤجرة بمطيه منفردا الحق في تأجير العين المؤجرة وأن أي إيجار صادر من غيره يكون غير نافذا في حقه ، وهل أي إيجار يبرمه الغير يكون غير نافذ على إطلاقه في مواجهه صاحب حق الملكية للعين المؤجرة أم قد يكون الإيجار نافذا في مواجهته ولكن لمدة زمنية موقوتة ؟ وهو ما سنعرض له تفصيلا في هذا المبحث.

المطلب الأول

من له حق الإيجار؟

الأصل أن الحق في الإيجار وإبرامه يكون قاصر فقط على ثلاث فئات فقط:

١- من له حق ملكية على الشيء المؤجر.

٢- أو من له حق الانتفاع على الشيء المؤجر.

٣- أو من له حق إدارة الشيء المؤجر.

وعلى ذلك أي إيجار صادر من غير هؤلاء فهو إيجار صادر من الغير وسنعرض له على استقلال تتناول فيه أحكام الإيجار الصادر من الغير وصاحب الوضع الظاهر.

أولاً: الإيجار الصادر عن المالك

لمالك الشيء المؤجر وحده الحق في تأجيره للغير كيفما شاء طالما كانت ملكيته على الشيء المؤجر ثابتة،... لكن ماذا لو باع المالك الشيء المؤجر للغير بعقد ابتدائي غير مسجل فهل لهذا الأخير الحق في التأجير، كذلك لو تم فسخ عقد ملكية البائع أو كانت ملكيته معلقة على شرط فاسخ وتحقق، وماذا لو كان المؤجر قد تم شهر إفلاسه فاحكم الإيجار الذي قام به المالك في هذه الفروض، وإذا كانت ملكية الشيء المؤجر على المشاع فمن له حق التأجير وما هي حدود الوكيل في التأجير وهل يسرى إيجار المالك والوكيل الظاهر؟؟

الأصل أن لمالك الشيء السلطة التامة في استعماله واستغلاله، والتصرف فيه بما موداه أن يكون للمالك أن يؤجر الأماكن التي يملكها، المدة التي يريدتها وأن يطلب إخلاءها متى انتهت المدة المتفق عليها. إلا أن المشرع تحت ضغط من أزمة المساكن رأى أن يسطر حماية على المستأجرين بقوانين متعلقة بالنظام العام فقيد حق المؤجر في أمور أبرزها أنه سلبه الحق في طلبه الإخلاء بانتهاء المدة المتفق عليها. وأبطل كل اتفاق من شأنه أن يحد من امتداد عقد أو يميز للمؤجر إخلاء المستأجر لغير الأسباب التي انفرد المشرع. (الطعن رقم ٣٧٥١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥ / ٢ / ٦ ص ٤٦ ص ٣٤٤)

وفي ذلك قصص محكمة النقض: "لئن كان مفاد نصوص المواد ٣، ٦٦، ٦٨، ٦٩ من قانون نظام الحكم المحل الصادر برقم ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٨١، ٢٩، ٣٢، ٣٣ من قرار رئيس الوزراء رقم ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩ - على أن المجلس الشعبي المحلي للقرية يعتبر من الأشخاص الاعتبارية ويمثله رئيسه وله ذمة مالية مستقلة ومقر خاص به وللجانه هو بهله الصفة له

صلاحية مباشرة التصرفات واكتساب الحقوق والتحمل بالالتزامات وكذا القيام بإعمال الإدارة المتعاقدة ومن ضمنها إبرام عقود الإيجار باسمه. (المواد ٣٦٦، ٦٦٨، ٦٩٨، ٤٣ لسنة ١٩٧٩ المعدل بق ٥٠ لسنة ١٩٨١ و ٢٩، ٣٢، ٣٣ قرار رئيس مجلس الوزراء ٧٠٧ لسنة ١٩٧٩،

(الطعن رقم ٥٢١٨ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦ / ١ / ٤ لسنة ٤٧ ج ١ ص ٩٧)

١- الإيجار الصادر من المشتري

ب عقد غير مسجل

يحق للمشتري بعقد غير مسجل أن يؤجر الشيء المؤجر إلى الغير حيث أن المشتري بعقد غير مسجل له حق شخصي على العين عبارة عن الحق في استلام العين المشتراة ومن ثم يستطيع أن يؤجرها للغير وإن سلمها للمستأجر. أما إذا كانت العين مؤجرة وقام المؤجر بحوالة عقد الإيجار للمشتري الذي لم يسجل عقده فإنه يحل محل البائع المؤجر في جميع الحقوق والالتزامات حيث المقرر لدى محكمة النقض إذا قام المؤجر "البائع" عند بيع العين المؤجرة للمشتري منه بحوالة عقد الإيجار إليه بما له من حقوق وما عليه من التزامات وكانت الحوالة نافذة في حق المستأجر بالعلم أو بالإعلان فلا حاجة للمشتري أن يسجل عقده لمطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار، ولما كان المقرر لدى محكمة النقض أن "حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلى الثاني، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة لما كان ذلك، وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائعة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلى الطاعنين. المستأجرين. أنه اقتصر على الإشارة إلى حلوله محل المؤجر والبائعة في عقد الإيجار بوصفه خلفا خاصا، فإن ذلك لا يكفي لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائعة للعقار المؤجر على تحويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين.

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ ص ٨٧٧)

وعلم المستأجر الموعول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار المؤجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتري مسجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية فإذا توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري. (الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ ص ١٦ لسنة ١١٦٥)

- أما البائع بعقد غير مسجل فليس له أن يؤجر الشيء المباع للغير رغم أنه يظل مالكا إلى حين تمام تسجيل العقد الابتدائي. حيث أن العقد الابتدائي يعطى للمشتري حق استلام العين - وفي ذلك قضت محكمة النقض: - ((مشتري العقار بعقد غير مسجل. له كافة حقوق

المؤجر قبل المستأجر. شرطه حول عقد الإيجار إليه من البائع وقبول المستأجر الحوالة أو إعلانه بها بورقه رسمية بواسطة المحضرين مشتملاً على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية م ٣٠٥ مدني. (مثال) (الطنن رقم ١١١٨٩ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٦/١) (الطنن رقم ٢٧٨٦ لسنة ٦٩ ق - جلسة ٢٠٠١/١/٢٤)

وقضت محكمة النقض:

((مشتري العقار غير مسجل. حقه في مطالبة المستأجر بالحقوق الناشئة عن عقد الإيجار. شرطه حوالة عقد الإيجار له من البائع وقبول المستأجر للحوالة أو إعلانه بها. يستوي في ذلك إعلان الحوالة من المشتري أو البائع طالما تم بورقه رسمية بواسطة المحضرين. قبول الحوالة. أثره. للمشتري مضادة المستأجر المحال عليه في شأن الحقوق المحال بها. عله ذلك. (الطنن رقم ١٢٦٧٣ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٦/١١)

(الطنن رقم ٢٠٠٦ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/١٠/٢٠)

(نقض جلسة ١٩٩٠/٦/٦ - مجموعه المكتب الفني - س ٤١ ع ٢ ص ٢٥٦)

لئن كان مؤدى الفقرة الثانية من المادة ٤٥٨ من القانون المدني. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. أن من آثار عقد البيع نقل منفعة المبيع إلى المشتري من تاريخ إبرام العقد فيتملك المشتري الثمرات والثمار في المنقول والعقار على السواء ما دام المبيع شيئاً معيناً بالذات من وقت تمام العقد مالم يوجد إتفاق أو عرف مخالف. يستوي في بيع العقار أن يكون العقد مسجلاً أو غير مسجل لأن البائع يلتزم بتسليم المبيع إلى المشتري، ولو لم يسجل عقده، إلا أن حق المشتري بعقد غير مسجل في اقتضاء ثمار العقار لا يكون إلا قبل البائع ولا يجوز له أن يتمسك به قبل المستأجر من هذا الأخير ذلك أن مفاد ما تقضى به المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني. وعلى ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة. أن أثر الإيجار لا ينصرف لغير الخلف الخاص ولا يعد المشتري خلفاً خاصاً لبائع العقار إلا بانتقال الملكية إليه بالتسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع ولا تربطه علاقة مباشرة بمستأجر العقار من البائع، فلا يستطيع مطالبة بالإيجار. بالطريق المباشر إلا إذا أحال البائع إليه حقه في الأجرة وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها.

(الطنن رقم ٢٣٥٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٥ / ٣ / ١٩٩٥ س ٤٦ ص ٤٨٧ ج)

مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص بتلقي ملكية العين المؤجرة هو وما

يترتب عليه من آثار وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى ساقفة الذكر والشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. حقا خالصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتي يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لانتقل إليه الملكية بموجبها ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا داتنا عادية للبائع مؤجر العقار وعلاقة المشتري بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقده لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب الآخر بشيء بالطريق المباشر.

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ من ٢٨ ص ٨٧٧)

" نفاذ حوالة عقد الإيجار في حق المستأجر والتزامه بدفع الأجرة للمحال إليه منوط بإعلانه بالحوالة أو بقبولها أو بوفائه بالأجرة للمحال إليه ، نفاذا في حقه. أثره. لا تبرأ ذمته من أجرة العين المؤجرة إلا بالوفاء بها إلى المحال إليه.

(الطعن رقم ٢٠٠٦ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/١٠/٢٠)

دفاع الطاعن بعدم اتصال علمه بحوالة عقد الإيجار للمطعون ضدها لتوجيهها له على غير موطنه وتدليله على ذلك بالمستندات دفاع جوهرى. إعراض الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً. قصور.

(الطعن رقم ١٠٧١٢ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٩/٢١)

حوالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له على تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلى الثاني ، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة لما كان ذلك ، وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من البائنة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلى الطاعنين . المستأجرين. أنه اقتصر على الإشارة إلى حلوله على الموجر والبائنة في عقد الإيجار بوصفه خلفا خاصا ، فإن ذلك لا يكفي لإثبات حصول اتفاق بينه وبين البائنة للعقار الموجر على تحويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين. (المادة ١ إثبات)

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ من ٨٧٧)

علم المستأجر المعول عليه في نفاذ حوالة عقد الإيجار والتزامه بدفع الأجرة لمشتري العقار الموجر (المحال إليه) هو علمه بأن هذا العقار بيع إلى مشتري سجل عقد شرائه وانتقلت إليه الملكية فإذا

توافر هذا العلم لدى المستأجر فإن ذمته لا تبرأ من الأجرة إلا بالوفاء بها إلى المشتري. (المواد ١٤٦، ٣٠٥، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٦٧ لسنة ٣١ ق جلسة ١٩٦٥/١١/٣٠ من ١٦ ص ١١٦٥)

٢- الإيجار الصادر من مالك تم فسخ عقده

والإيجار الصادر من مالك ملكيته

معلقه على شرط فاسخ

أ- الإيجار الصادر من مالك تم فسخ سند ملكيته:

إذا كان عقد الإيجار محرر وصار قبل صدور حكم فسخ عقد الملكية وكان المستأجر حسن النية فإن عقد الإيجار يظل مستمراً حتى انتهاء مدته حيث أن الإيجار صادر من مالك ولا يفسخ الإيجار بفسخ الملكية... ((الوسيط لشرح القانون المدني للدكتور عبد الرزاق السنهوري ج ٦ ص ٤٢))

ب- المالك تحت شرط فاسخ:

وفقاً لنص المادة ٢٦٩ مدني "١- يترتب على تحقق الشرط الفاسخ زوال الالتزام ويكون الدائن ملزماً برد ما أخذه، فإذا استحال الرد لسبب هو مسئول عنه وجب عليه التعويض. ٢- على أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقيق الشرط"

وعلى ذلك عقد الإيجار إذا كان محرراً قبل صدور حكم الفسخ فإنه يعد إيجار صادر من مالك إلى أن يقضى بفسخ عقده وفقاً للفقرة الثانية من المادة ٢٦٩ من القانون المدني والتي تنص على - أن أعمال الإدارة التي تصدر من الدائن تبقى نافذة رغم تحقيق الشرط- وبالتالي يكون العقد نافذاً في حق من ألت إليه الملكية بالفسخ أو يتحقق الشرط الفاسخ.

إلا أنه يشترط لنفذ العقد في هذه الحالة توافر شرطين:

١- أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ قبل صدور الحكم في دعوى الفسخ ونرى أنه يجب أن يكون العقد ثابت التاريخ قبل رفع دعوى الفسخ لسند ملكية الموجد، وأثبت تاريخ عقد الإيجار هنا يكون بكافة الطرق المحددة بالمادة ١٥ من قانون الإثبات.

٢- ألا يكون الإيجار صدر مشوباً بغش وتواطؤ فيما بين الموجد والمستأجر.

لكن ماذا لو كانت مدة عقد الإيجار تزيد على ثلاث سنوات هل يكون الإيجار نافذاً في حدود ثلاث سنوات أم يكون نافذاً فيما زاد عن ذلك؟

لما كان المقرر بنص المادة ٥٥٩ من القانون المدني أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره ،

نرى أن هذا لا يعمل به في هذه الفرضية حيث نص المادة ٥٥٩ قاصر على حالة الإجارة الصادرة ممن يملك حق الإدارة فقط ، أما في حالتنا تلك فإن الإيجار صادر عن له حق ملكية على العين المؤجرة ومن ثم تكون مدة الإجارة حتى ولو زادت عن ثلاث سنوات تكون نافذة في حق من صدر له حكم بفسخ سند ملكية المؤجر .

وقد قضت محكمة النقض : " السبب الصحيح اللازم توافره للتملك بالتقادم الخمسى هو حل ما تنص عليه المادة ٢/٩٦٩ من القانون المدني - سند يصدر من شخص لا يكون مالكا للشيء أو صاحبا للحق الذي يراد كسبه بالتقادم ، ويجب أن يكون مسجلا طبقا للقانون - والمتصرف الذي لا يعد مالكا في المعنى المقصود بهذا النص هو شخص يكون غير مالك للشيء ويستحيل عليه أن ينقل ملكيته إلى من تصرف إليه ، وعلة ذلك أن التملك بالتقادم القصير المدة إنما شرع لحماية من يتعامل بحسن نية مع شخص لا يستطيع أن ينقل إليه الملكية بسبب أنه ليس مالكا ولا يحوله سنده حقا في الحصول على الملكية ، ومن ثم فإن البائع إذا كان سنده عقدا غير مسجل صادرا له من المالك الحقيقي فإنه لا يكون للمشتري أن يتمسك بتملك المبيع بالتقادم الخمسى لأن البائع وإن كان لا يعتبر مالكا إلا أنه يستطيع الحصول على الملكية بتسجيل العقد الصادر له من المالك أو بمطالبة المالك مطالبة قضائية بتنفيذ التزامه عينا بنقل الملكية إليه وتسجيل الحكم الذي يصدر بعد ذلك . (الطعن رقم ١٠٧ لسنة ٣٠ في جلسة ١٩٦٥/١/٢١ س ١٦ ص ٧٣) (الطعن رقم ٣١٩ لسنة ٣٣ ق جلسة ١٩٦٧/٥/١٨ س ١٨ ص ١٠٣٠)

(الطعن رقم ٢٢٣ لسنة ٣٧ في جلسة ١٩٧٢/٣/٢٣ س ٢٣ ص ٥٠٧)

٣- الإيجار الصادر من المفلس

وفقا لنص المادة (٥٨٨) من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ :

١- لا يجوز لمن شهر افلاسة أن يكون ناخبا أو عضوا في المجالس النيابية أو المجالس المحلية أو الغرف التجارية أو الصناعية أو النقابات المهنية ، ولا أن يكون مديرا أو عضوا في مجلس إدارة أية شركة ولا أن يشغل بأعمال البنوك أو الوكالة التجارية أو التصدير والاستيراد أو السمسة في بيع أو شراء الأوراق المالية أو البيع بالمراد العلني . كل ذلك ما لم يرد إليها اعتباره .

٢- ولا يجوز لمن شهر إفلاسه أن ينوب عن غيره في إدارة أمواله ومع ذلك يجوز للمحكمة المختصة أن تأذن في إدارة أموال أولاده القصر إذا لم يترتب على ذلك ضرر لهم.

كما نصت المادة ٥٩٢/١ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ :

١- يشمل غل اليد جميع الأموال التي تكون ملكاً للمفلس في يوم صدور شهر الإفلاس والأموال التي تؤول إليه ملكيتها وهو في حالة إفلاس.

كما نصت المادة (٥٩٩) من ذات القانون:

كل ما أجراه المفلس من تصرفات غير ما ذكر في المادة ٥٩٨ من هذا القانون وخلال الفترة المشار إليها فيها يجوز الحكم بعدم نفاذه في مواجهة جماعه الدائنين إذا كان التصرف ضاراً بها وكان المتصرف إليه يعلم وقت وقوع التصرف بتوقف المفلس عن الدفع

وقد قضت محكمة النقض: العقد العرفي الصادر من المفلس، لاجتية له في مواجهه جماعه الدائنين ما لم يكن قد اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل صدور حكم إشهار الإفلاس.

((النص في المادة ٢١٦ من قانون التجارة على أن الحكم بإشهار الإفلاس يوجب بمجرد صدوره رفع يد المفلس من تاريخ هذا الحكم عن إدارة جميع أمواله وعن إدارة الأموال التي تؤدي إليه الملكية فيها وهو في حالة الإفلاس يدل على أن حكم إشهار الإفلاس يغل يد المدين عن إدارة أمواله والتصرف فيها من يوم صدور الحكم بذلك وينشأ لجماعه الدائنين حق خاص على هذه الأموال ويصبحون من الغير بالنسبة إلى تصرفاته المدنية.

إذا استلزم القانون لسريان التصرف على الغير إتباع إجراءات معينة لنفاذه في مواجهته كاشتراط ثبوت التاريخ، ولم تتم هذه الإجراءات حتى صدور حكم إشهار الإفلاس فإنه لايسرى في مواجهه جماعه الدائنين، ولما كانت المادة ١٥ من قانون الإثبات قد نصت على أن المحرر العرفي لا يكون حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت فإذا لم يكتسب العقد العرفي الذي صدر من المفلس هذا التاريخ قبل صدور حكم إشهار الإفلاس فإنه لا يحتاج به في مواجهة جماعه الدائنين وهو ما يتفق والحكمة التشريعية التي تغياها المشرع من اشتراط ثبوت التاريخ بالنسبة للغير وهي منع ما يقع في المحررات العرفية من طريق تقديم تواريخها خساً وإضراراً بالغير. فماد ما نصت عليه المادة ٢٢٢ من قانون التجارة، أنه إذا أشهر إفلاس مستأجر للمعين بعقد الإيجار يبيع له تأجيرها من الباطن أو التنازل عن الإيجار فإن العقد يستمر قائماً، وتحمل جماعه الدائنين محله فيه ويجوز للموَجَر في غير الحالتين المشار أن يطلب فسخ العقد.

١- مؤلف القواعد التي قررتها محكمة النقض للمستشار محمد خيرى أبو الليل ط ١٩٩٧ ص ٢٥٣ وعلى ذلك فإن الإيجار الصادر من المفسد بعد إعلان إفلاسه يعد باطلاً، أما الإيجار الصادر منه بعد التوقف عن الدفع وقبل إعلان إفلاسه يكون قابلاً للإبطال لمصلحة الدائنين متى ثبت في حق المستأجر علمه وقت الإيجار بحالة الموَجِر ، بل للدائنين طلب إبطال عقد الإيجار ولو كانت الإجارة صادرة قبل مرحلة التوقف عن الدفع متى ثبت وجود غش وتواطؤ بين الموَجِر والمستأجر.

ثانياً - الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة

وفقاً لنص المادة ٥٥٩ " لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره."

١- الإيجار الصادر من الوكيل أو النائب

تنص المادة ٢٠١ مدني على:

١- الوكالة الواردة في أفاظ عامة لا تخصص فيها حتى لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل ، لا تخول الوكالة صفة إلا في أحوال الإدارة.

٢ - ويعد من أحوال الإدارة الإيجار إذا لم تزيد مدته على ثلاث سنوات وأحوال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق وفناء الديون. ويدخل فيها أيضاً كل عمل من أحوال التصريف تقتضيه الإدارة بيع المحصول وبيع البضاعة المنقول الذي يسرع إليه التلف وشراء ما يستلزمه الشيء محل الوكالة من أدوات لحفظه ولاستغلاله.)

كما أن المقرر بنص المادة ٥٥٩ لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة ، فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك ، انقضت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره"

الأصل أن جميع التصرفات القانونية يجوز للشخص أن يباشرها بنفسه أو بمن ينوب عنه

قانوناً سواء كانت النيابة قانونية أو اتفاقية والنيابة الاتفاقية لا يشترط لقيامها شكل معين ويجوز

إثباتها بكافة طرق الإثبات القانونية طعن ٥٣/٩٦ جلسة ١٩٩١/٣/٢٧

وتصرف الوكيل بالإيجار للغير وفقاً للفقرة الثانية من المادة رقم ٢٠١ يكون نافذاً في حق

الأصيل إذا كان الإيجار لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات.

وفي ذلك قضت محكمة النقض:

عقد الإيجار الذي يبرمه الوصي والوارد على العين خالية دون إذن المحكمة. نشوءه صحيحاً منتجاً لأثاره خلال هذه المدة. وروده على مكان خاضع لقوانين إيجار الأماكن. أثره. امتداد إلى أجل غير مسمى. موداه. لا يجوز للقاصر طلب عدم نفاذ العقد بعد انتهاء مدته الاتفاقية أو بطلانه بعد مرور منه من بلوغه من الرشد. عله ذلك. مخالفة الحكم المطعون فيه هذا النظر. خطأ.

(الطعن رقم ٩١٧ لسنة ٦٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢)

(نقض جلسة ١٩٩٦/٣/١١ - مجموعه المكتب الفني - س ٤٧ ع ١ ص ٤٤٨)

صدور توكيل من الشركة الطاعنة إلى غاميتها لتمثيلها أمام القضاء وما يعهد إليه من أعمال قانونية دون أن يبيح له أعمال الإدارة. أثره. تفسير الحكم المطعون فيه تلك الوكالة بأنها تسع لتأجير الممتلكات واستخلاصه نشوء علاقة إيجارية جديدة من واقعة إنذار العزم على صرف الأجرة المعروضة من المطعون ضده - المتنازل إليه - الصادر من وكيل الطاعنة. فساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ٦٤٩٠ لسنة ٦٣ ق - جلسة ٢٠٠٦/٤/٦)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن من يغير اسمه ليس إلا وكيلاً عن من أعاره وحكمه هو حكم كل وكيل فيمتنع عليه قانوناً أن يستأثر لنفسه بشيء وكل في أن يحصل عليه لحساب موكله ولا فارق بينه وبين غيره من الوكلاء إلا من ناحية أن وكالته مستترة ومن شأن هذه الوكالة أن ترتب في العلاقة بين الموكل والوكيل جميع الآثار التي ترتبها الوكالة السافرة فيصبح الوكيل فيما يبرمه من عمل مع الغير نائباً عن الموكل وتنصرف آثاره إليه فيكسب كل ما ينشأ عن العقد من حقوق ولا يكسب الوكيل من هذه الحقوق شيئاً ولا يكون له أن يتحايل بأية وسيلة للاستئثار بالصفة دون موكله فإذا كان التعاقد يتعلق بعقد إيجار فإن الأصل دون الوكيل الانتفاع بالعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٣ س ٤٦ ج ١ ص ٤٧٤)

ثبوت قيام تلك الوكالة أو نفيها من مسائل الواقع التي تستقل محكمة الموضوع بتقديره متى

أقامت قضاها على أسباب ساقفة لها أصل ثابت في الأوراق (المواد ١٠٤، ٥٥٨، ٦٩٩ مدني .
البادتان ١٧٦، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٣ س ٤٦ ج ١ ص ٤٧٤)

لما كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده باعتباره الأخ الأكبر الذي كان يتولى إدارة شئون الأسرة استأجر شقة النزاع نائباً عن والدته وعن الطاعن وباقي أشقائه

وإنهم المستأجرون الأصليون لها وأن المطعون ضده الأول لم يقيم في عين النزاع وإنما أقام في مسكن آخر منذ بدء الإجارة في عام ١٩٦٥ في حين أن الطاعن هو المقيم بها منذ هذا التاريخ مع والدته وباقي أخوته ثم أستقل بها بعد وفاة والدته وترك باقي أخوته لها واستدل على ذلك بما ورد بتقرير الخبير المتدب في الدعوى وما قدمه من مستندات وإذ التفت الحكم المطعون فيه عن هذا الدفاع إيراداً ورداً رغم إنه دفاع جوهري من شأنه إن صح أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى فإنه يكون مشوباً بالقصور. (المواد ١٠٤، ٥٥٨، ٦٩٩ مدني - البادئان ١٧٦، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٨٦٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٤٧٤)

من المقرر أن من حق محكمة الموضوع استخلاص ما يعتبر إجازة من الموكل لعمل وكيله المجاوزة لحدود الوكالة أو من صاحب الحال لعمل الفضولي لتعلق ذلك بالتعبير عن الإرادة الذي يكفي لقيامه اتخاذ موقف لاتدع ظروف الحال شكاً في دلالة على حقيقة المقصود وهو ما تستقل محكمة الموضوع بتقديره لاتصاله بفهم الواقع في الدعوى بغير رقابة عليها من محكمة النقض ما دام استخلاصها سائفاً وله أصالة الثابت في الأوراق. (م ١٥٠ مدني، م ٦٩٩، ٧٠٣ مدني)

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ٣١/٥/١٩٨٠ س ٣١ ص ١٦٢٨)

إذ كان البين من تقارير الحكمين الابتدائي والاستئنافي أن الطاعنين ذهبوا إلى أن للمطعون عليه الثاني كان وكيلاً عن والدته الحارسة القانونية السابقة التي كان لها حق التأجير، وأنها أجازت تعاقد معها منذ إبرامه في سنة ١٩٦٧ وساقا قرائن عدة منها أن المؤجر لها كان يعيش الحارسة حتي مماتها في سنة ١٩٧٢ وأنها تعلم بشغلها الحوانيت لإقامتها في ذات العقار الكائنة به، وأنها لم تقم أي دعوى عليها تطالب بإخلائها، وطلباً الإحالة إلى التحقيق لإثبات الوكالة وإجازتها للتعاقد. لما كان ما تقدم، فإنه وإن كانت الاحالة إلى التحقيق من إطلاقات محكمة الموضوع، إلا أنه يتعين أن يكون رفض الاستجابة لهذا الطلب قائماً على أسباب مبررة تكفي لحمل قضائها، والرد على القرائن التي تذرع الخصوم بها. لما كان ما سلف، وكان الحكم المطعون فيه جعل عمدته في قضائه أنه لم يرد بعقد الإيجار ما يشير إلى تعاقد المؤجر بصفته وكيلاً عن الحارسة السالفة ورتب على ذلك أنه لا عمل لإثبات الوكالة أو الإجازة، وكان هذا القول من الحكم لا يواجه دعوى الطاعنين ولا يحسم القول في شأن ما يدعيانه، فإنه في قعوده عن تمحيص دفاع الطاعنين رغم جوهريته يصمه بمخالفة القانون علاوة على القصور في التسيب. (م ١٧٨ ق مرافعات)

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٠/١/١٩٧٩ س ٣٠ ص ١٦٦٦ ج ١)

المقرر. أن الوكالة لا تنتهي بمجرد تحقق سبب إنتهائها، بل يجب أن يعلم الوكيل بسبب الانتهاء، وقد يعمل الوكيل بعد انتهاء الوكالة إذا استمر يعمل وكيلاً باسم الموكل بعد أن انتهت مهمته التي

وكل فيها ، أوبعد أن عزله الموكل أوبعد أن انتهت الوكالة بأي سبب آخر من أسباب انتهائها وهذه الحالة هي أكثر حالات الوكالة الظاهرة وقوعاً ، وبخاصة إذا عمل الوكيل بعد انتهاء مهمته أوبعد عزله ، فإنه من السهل في هذه الفروض أن يتوهم الغير الذي يتعامل مع الوكيل أن الوكالة لاتزال باقية ، فقد يبقى سند التوكيل بيد الوكيل بعد انتهاء مهمته فيطمئن الغير إليه ، سيما إذا كان النائب ومن تعاقد معه . يجهلان انقضاء الوكالة ومن ثم اختص المشرع في هذه الحالة بنص خاص هو المادة ١٠٧ من القانون المدني وتنص هذه المادة على أنه إذا كان النائب ومن تعاقد معه يجهلان معاً وقت العقد انقضاء النيابة فإن أثر العقد الذي يبرمه حقاً كان أو التزاماً ، يضاف إلى الأصل أو خلفائه ومفاد ذلك وعلى ما جرى عليه قضاء محكمة النقض أن القانون لا يحمي الغير الذي تعامل مع النائب بعد انقضاء النيابة إذا كان النائب والغير كلاهما معاً يجهلان انقضاء النيابة وقت التعاقد. (المواد ١٤٧ ، ٤١٨ ، ٥٥٨ ، ٧١٤ مدني. الهادتان ١٧٦ ، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٥ من ٤٦ ج ١ ص ٦٣١)

٢- إيجار المال الشائع

الأصل أن المال الشائع. تأجره حق مقرر للأغلبية المطلقة للشركاء. وفقاً لنصوص المواد ٨٢٧ و٨٢٨ و٥٥٩ و٧٠١ من القانون المدني التي تقرر أن حق تأجير المال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نافية عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في المال الشائع ولكن لاتنفذ هذه الإجارة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقد الأغلبية إجارة لمدة تجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها إلى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيما جاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعديّة على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني ما دام ممكناً بإنهاء عقد الإيجار المنصب علي نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث أنفة الذكر ويحق للمالك على الشيوع في العقار أن يستأجره من باقي الملاك أو يستأجر جزءاً منه ، إذ ليس هناك ما يمنعه قانوناً من ذلك

حيث تنص المادة ٨٢٧ من القانون المدني تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك، كما تنص المادة ٨٢٨ (١) - ما يستقر عليه رأى أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع ، وتحسب الأغلبية على أساس قيمة الأنصبة. فإن لم يكن ثمة أغلبية فالمحكمه بناء على طلب أحد الشركاء ، أن تتخذ من التدابير ما تقتضيه الضرورة ، ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال الشائع. ٢ - وللأغلبية أن تختار مديراً. كما أن لها أن تصع للإدارة

ولحسن الانتفاع بالمال الشائع نظاما يسرى حتى على خلفاء الشركاء جميعا سواء أكان الخلف عاما أم كان خاصا. ٣ - وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكلاء عنهم.)

وفي ذلك قضت محكمة النقض:

((تمسك الطاعنات بمملكتيهن للمعار الكائن به العين محل النزاع بما يكفي لتوافر صفتين في رفع دعوى الإخلاء وتبدليهن على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفة استناداً إلى أن عقد الإيجار الصادر من مورثهن إلى المطعون ضده الأول لم يحول إليهن وأنهن لا يملكن سوى حصة شائعة في عقار النزاع دون أن يواجه دفاعهن سالف البيان ودلاله ما قدمته من مستندات. قصور.

(الطعن رقم ٤٨٧٢ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/٦)

اتفاق الأغلبية على اختيار مدير لإدارة المال الشائع أوتولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض الباقين. أثره. اعتباره وكلاء عنهم تنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه م ٨٢٨ مدني.

(الطعن رقم ٨٨٤ لسنة ٧٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/١٠/١٩)

تمسك الطاعن باستتجاره مخزن النزاع من أحد الملاك المشاعين دون اعتراض الباقين. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء تأسيساً على صدور الإيجاره عن لا يملك أغلبية الأنصبا ولم يفوض من باقي الشركاء في التأجير للغير وعدم ارتضائهم تلك الإجارة رغم ثبوت عدم اعتراضهم عليها لمدة أكثر من ثمانية وعشرين عاماً. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٨٨٤ لسنة ٧٧ ق - جلسة ٢٠٠٥/١٠/١٩)

المال الشائع. تأجيله حق للأغلبية المطلقة للشركاء. الإيجار الصادر من أحدهم للعين كلها أوجز مفرض منها. عدم مريانه في حق باقي الشركاء. حله ذلك.

(الطعن رقم ٦٦٣٣ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٤/٦)

حق الشريك المشتاع على حصته. نطاقه. عدم الأضرار بسائر الشركاء. ٨٢٦م مدني. قضاء الحكم المطعون فيه بتسليم شقه النزاع دون أن يبين أن ضرراً الحق بسائر الشركاء من وضع يد الطاعن عليها قصور.

(الطعن رقم ١١٠٦٠ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٦/٢١)

لئن كان عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديده أركانه وتوافر شروط انعقاده للقواعد العامة الواردة في القانون المدني التي لا تخالف قاعدة أمره نصت عليها قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام، ولئن كان مفاد المواد ٥٥٩، ٨٢٦، ٢/٨٢٧، ١/٣٠١ من القانون المدني

أن حق تأجير الهال ناشئ كما يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء التي تعد نائبة قانونية عن باقي الشركاء فإنه يجوز أيضا من أحد الشركاء فإذا لم يعترض عليه أحد أو لم يعترض عليه إلا الأقلية فإنه يعد وكيلا عن الجميع أو وكيلا عن الأغلبية ونائبا عن الأقلية ، وفي هاتين الحالتين فإن الإيجار يكون نافذا في حق جميع الشركاء على الشيوع لمدة ثلاث سنوات ، ما لم يكن محله مكانا خاليا خاضعا لقوانين إيجار الأماكن التي جعلت عقود الإيجار ممتدة تلقائيا وبحكم القانون إلى مدة غير محدده طالما بقيت تلك التشريعات التي أملتتها اعتبارات النظام العام سارية ومن ثم يمتد العقد لأجل غير مسمى ، فلا يملك باقي الشركاء المطالبة بعدم نفاذ الإيجار في حقهم بعد انقضاء مدة الثلاث سنوات المشار إليها في القانون المدني لأن امتداد العقد في الحالة ليس مرددة الاتفاق ولكن مصدره قوانين إيجار الأماكن المتعلقة بالنظام العام. (٥٥٩، ٨٢٦، ٨٢٧ مدني)

(الطعن رقم ٥ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٠ ص ٨٠١ لسنة ٣٨)

النص في المواد ٨٢٧ و ٨٢٨ و ٥٥٩ و ٧٠١ من القانون المدني يدل على أن حق تأجير الهال الشائع باعتباره من أعمال الإدارة كما يكون للشركاء مجتمعين ، يصح أن يكون لأصحاب الأغلبية وتعتبر الأغلبية في هذه الحالة نائبة عن أصحاب الأقلية نيابة قانونية في الهال الشائع ولكن لاتنفذ هذه الإجارة في حق الأقلية إلا لمدة ثلاث سنوات ، فإذا عقد الأغلبية إجارة لمدة تتجاوز ذلك كان للأقلية أن تطالب بإنقاص المدة بالنسبة إليها إلى هذا الحد ، إذ تعتبر الأغلبية فيها تجاوز أعمال الإدارة المصرح لها بأدائها متعدي على حقوق الأقلية التي يحق لها إزاء ذلك المطالبة بتعويض الضرر الناجم عن هذا التعدي وذلك بطريق التنفيذ العيني ما دام يمكننا بإنهاء عقد الإيجار المنصب على نصيبهم بعد انتهاء مدة السنوات الثلاث آنفة الذكر دون أن يغير من ذلك حسن نية المستأجر باعتقاده أن المؤجر له هو صاحب الحق في تأجير العين ما دام أنه لم يقع من صاحب الأغلبية ما يفضي على ذلك المؤجر من المظاهر ما يوحي للمستأجر بأنه هو صاحب الحق في التأجير ، إذ بوقوع ذلك من صاحب الأقلية يكون غشنا فلا يحق له الإفادة من خطئه في مواجهة المستأجر. (م ٥٥٩، ٧٠١، ٨٢٨، ٨٢٧ مدني)

(الطعن رقم ٣٠٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٠/٥/٣١ ص ٣١ لسنة ١٦٢٨)

إذ كان لاختلاف بين الخصوم في أن المؤجرات بهذا العقد يملكن تلك الحصص وهي تمثل أغلبية الأنصبة في الهال الشائع ومن ثم فإن إجارعين لكامل العين المؤجرة تكون ملزمة لمالكة الحصص الباقية وقدرها ١٦ ص ٣ ط مورثة المطعون ضدهم من الثامن للأخير وذلك وفقا لنص المادة ٨٢٨ من القانون المدني فإذا ما أجرت الأخيرة هذه العين فلا تكون إيجارتهما سارية في مواجهة باقي الشركاء أصحاب الأغلبية سواء فيما يتعلق بحصصها أو بحصصهم فيها ويحق لهم اعتبار هذه الإجارة غير نافذة في حقهم ولا أثر لها ومن ثم فإنه لا يجوز للطاعن الاحتجاج قبل المطعون ضدهم الثلاثة والأليات

بمقد الإيجار المؤرخ (...). الصادر له من مورثه المطعون ضدهم من الثامن للأخير. (المادة ٨٢٨ مدني)

(الطعن رقم ٣٤٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٥ ص ٢٨ لسنة ٢٠٤٠ ع ٢)

يحق للمالك على الشيوع في العقار أن يستأجره من باقي الملاك أو يستأجر جزءاً منه، إذ ليس هناك ما يمنعه قانوناً من ذلك. (المواد ٥٥٨، ٨٢٦، ٨٢٧ مدني)

(الطعن رقم ١٧١٧، ١٧٢٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٣٠ ص ١٢٠ لسنة ٣٨)

النص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن - تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك - يدل على أن أعمال إدارة المال الشائع التي يوافق على إجرائها جميع الشركاء تكون ملزمة لهم ولو كانت تخرج عن حدود الإدارة المعتادة.

(الطعن رقم ٢٣٩١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٣ ص ٤٥ ع ١٠٢٩٢)

الإيجار عمل من أعمال الإدارة يتسع له حق تأجيله وحق التقاضي فيها قد ينشأ عنه وإن الشريك الذي يتولى عملاً من تلك الأعمال دون اعتراض من الباقيين يعتبر وكيلًا عنهم وتنفذ في حقهم أعمال الإدارة المعتادة التي تصدر منه ومن ثم تكون شهادة الشاهد الشريك في الملكية قد نزلت منزلة شهادة الخصم الذي يباشر الدعوى من حيث جواز قبولها وأوردها في صدد دعوى الإخلاء التي يرفعها الشريك الآخر فلا يجوز قبولها كدليل على خصمها وهو ما يتفق وأحكام الشريعة الإسلامية التي لا تقبل شهادة الشريك لشريكه فيها هو من شركتهما لأنه يكون شاهداً لنفسه في البعض.

(الطعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٦ ص ٨٧٨ لسنة ٤١ ع ١)

المقرر - في هذه المحكمة - أن إدارة المال الشائع وفقاً لنص المادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني حق للشركاء على الشيوع مجتمعين، ومع ذلك إذا تولى أحدهم الإدارة دون اعتراض من الباقيين عد وكيلًا عنهم، وأن الطعن في المنازعات المتعلقة بتحديد أجرة الأماكن يعتبر من أعمال الإدارة. ويحق لأي من الشركاء في ملكية العقار القيام به منفرداً ويعد في هذه الحالة نائباً عن باقي الشركاء في الطعن، طالما أن أحداً منهم لم يعترض على هذا الإجراء.

(الطعن رقم ٧٩٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١٩٩٠/٢/١٤ ص ٤١ ع ٤٩٢)

النص في المادة ٨٢٧ من القانون المدني على أن تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين ما لم يوجد اتفاق يخالف ذلك والنص في المادة ٨٢٨ من هذا القانون على أن ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء في أعمال الإدارة المعتادة يكون ملزماً للجميع.... ولها أن تعين عند الحاجة من يدير المال

الشائع ، وللاغاية أيضا أن تختار مديرا ٠٠٠٠ وإذ تولى أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكلا عنهم يدل - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - على أن حق تأجير الهال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الأنصبة ، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء متى كان لا يملك أكثر من نصف الأنصبة لا يسرى في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمننا ، وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم ، وبالتالي في اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين .

(الطعن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٥/٣/١٩٨٤ ص ٦٩٤ س ٣٥)

مؤدى الهادتين ٨٢٧، ٨٢٨ من القانون المدني أن إدارة الهال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، وإذا تولى أحد شركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكلا عنهم . وكان رفع الدعوى بطلب الإخلاء للتأجير من الباطن يندرج ضمن إدارة الهال الشائع فإن إقامة الدعوى من أحد الشركاء دون اعتراض من باقي الشركاء على انفراده برفعها يحمل على اعتباره وكلا عنهم في إقامتها وهو ما يكفى بذاته لاكتيال صفته في إقامة الدعوى .

(الطعن رقم ١٥٠٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٥/٢/١٩٨٤ ص ٣٥ س ١١٦)

لها كانت إدارة الهال الشائع طبقا لصريح نص الهادتين ٨٢٧ من القانون المدني لا تكون إلا للشركاء مجتمعين أو للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصبة ، ولا تثبت لسواهم ، فيحق لباقي الشركاء في اعتبار الإيجار الصادر من أحدهم غير قائم بالنسبة لهم في حصصهم بل وفي حصة الشريك الموجر ذاته وباعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين ، فإذا ما انتقلت ملكية الشريك الموجر إلى باقي الشركاء انتقلت غير عملة بذلك العقد ، إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمننا لما كان ذلك ، وكان الثابت بالأوراق أن عقد الإيجار المورخ محل النزاع . صادر لصالح المطعون ضده من أحد الورثة لشريك كان يملك نصف الأنصبة شيوعا في العقار الكائن به شقة النزاع ، فإن هذا العقد حتي لو اقترن بموافقة باقي الورثة ، لا يكون صادرا من أصحاب أغلبية الأنصبة ، ولا يسري في حق الطاعن باعتباره مالكا على الشيوع للنصف الآخر سواء في حصته أو في حصة شريكه والتي يملك الطاعن في كل ذرة من ذراتها ، وتكون ملكية حصة الشريك هذه قد انتقلت إلى الطاعن بعد الشراء غير عملة بعقد الإيجار المشار إليه حتي ولو كان له تاريخ سابق على انتقال الملكية ما لم يكن الطاعن قد ارتضاء صراحة أو ضمننا ، وهو الأمر الذي تخلو منه أوراق الدعوى ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٩٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٢/١٢/١٩٨٢ ص ٣٣ س ١٢٥٣)

مفاد المادة ٦٠١ / ١ من القانون المدني أن الإيجار لا يتهي بموت المؤجر بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى ورثته، وكان موذي المادتين ٨٢٧ و ٨٢٨ من ذات القانون أن إدارة الحال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك، وإذ تولي أحد الشركاء الإدارة دون اعتراض من الباقين عد وكيلا عنهم. لما كان ذلك، وكان الثابت أن عقد الإيجار مبرم بين الطاعن ومورث المطعون عليه الذي توفي وانتقلت ملكية العين المؤجرة إلى ورثته شيوعا من بينهم المطعون عليه، وكان رفع الدعوي الماثلة بطلب الإخلاء لتغيير الاستعمال يندرج ضمن إدارة الحال الشائع. وكان أباً من ورثة المؤجر الأصلي لم يعترض على انفراد المطعون عليه برفعها، فإن ذلك يعمل على اعتباره وكيلا عنهم في إقامتها، وهو ما يكفي بذاته لاكتمال صفته ويكون الدفاع بعدم قبول الدعوي لرفعها من غير ذي كامل صفة غير وارد، لما كان ما تقدم وكان الدفاع الذي تلتزم المحكمة بتحقيقه والرد عليه هو الدفاع الجوهري الذي يكون من شأنه لو صبح تغيير وجه الرأي في الدعوي، فانه لا يحيب الحكم إغفاله الرد على الدفع المشار إليه.

(الطعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١ من ٢٩ ص ١٥٠٥)

مفاد المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير الحال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الانصباء، ولا يثبت لأحد المشتاعين بمفرده طالما أنه لا يملك أكثر من نصف الانصباء، وأن الإيجار الصادر من أحد الشركاء، متى كان لا يملك أكثر من نصف الانصباء لا يسري في مواجهة باقي الشركاء إلا إذا ارتضوه صراحة أو ضمنا، وأنه يترتب على عدم سريان الإيجار من أحد المشتاعين في مواجهة الباقين ثبوت الحق لهؤلاء في اعتبار الإيجار غير قائم بالنسبة لهم، وبالتالي في اعتبار المستأجر متعرضا لهم فيما يملكون، إذا كان قد وضع يده بالفعل على العين. لما كان ذلك، وكان الين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه أسس قضاءه بتأييد الحكم الابتدائي القاضي بإزالة التعديلات التي أجزاها الطاعن والعين المؤجرة على سند من القول بأن العقار الشائع المملوك مناصفة للمطعون عليها قد قسم قسمة مهايأة شملت بعض أجزائه بمقتضى الاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ الذي نظما فيه حقوقهما والتزاماتهما وطريقة تحصيل ما يختص به كل منهما، ونصا فيه على أن يقوم الطرفان مناصفة بمصروفات وإصلاح العقار والتحسينات اللازمة له بعد الاتفاق عليها كتابة، وبقيت أجزاء من العقار من بينها مدخل المنزل والجزء المتقي من الحجرة التي كانت معدة للبوابة والتي ضم بعضها إلى الشقة الكائنة بالدور الأرضي. ظلت شائعة دون قسمة ومخصصة لخدمة العقار بأكمله، وقام المطعون عليه الثاني في تاريخ لاحق للاتفاق المؤرخ ١٩٦٨/٥/٥ منفردا بتأجير هذا الجزء للطاعن الذي ضممه لمطعمه، وإذ اعترض المطعون عليه الأول المالك لنصف العقار على التأجير والنظم فإنما لا يسريان في حقه ويموز له إلزام الطاعن بإعادة الجزء الشائع إلى حالته الأولى بما

يجعله منفصلاً ومستقلاً عن باقي المحل المؤجر له بموافقة الشريكين.

(الطعن رقم ٣٢٨ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١ من ٢٩ ص ٣٧٥)

إذ كان مفاد البادتين ٨٢٧ و ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير الهال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء، فمتى صدر الإيجار للمعين كلها أو لجزء مفرز منها من أحد الشركاء دون أن تكون له أغلبية الأنصبة، فإن الإيجار وإن وقع صحيحاً وتأفلداً فيما بينه وبين المستأجر منه إلا أنه لا يسري في حق باقي الشركاء ممن لم تصدر منهم الإجارة طالما لم يقرروها صراحة أو ضمناً، اعتباراً بأن الإيجار يقع في جزء منه على ملك الغير، فيحق لهؤلاء الشركاء أن يطلبوا إخراج المستأجر من أحدهم من العين كلها ومن أي جزء منها مهما صغر دون انتظار نتيجة القسمة

(الطعن رقم ٥٨٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/١٢/٢١ من ٢٨ ص ١٨٤٦)

وضع أحد الملاك على الشيوع يده على جزء مفرز في العقار الشائع. عدم أحقية باقي الشركاء في انتزاع هذا القدر منه. حلة ذلك.

(الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٧/٥/١٣)

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١)

التنازل عن الإيجار. ماهيته. إيداء المستأجر رغبته في انتهاء العقد. قيامه بتسليم العين المؤجرة إلى المؤجر أو خلفه أو لأحد الملاك على الشيوع. عدم اعتباره تنازلاً عن الإجارة. حلة ذلك.

(الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٧/٥/١٣)

إذ كان المطعون ضدّهما الأول والثاني أقاما الدعوى على الطاعة والمستأجر الأصلي

بطلب إخلائها لتنازل المستأجر عن شقة النزاع لها وكان الثابت بلا خلاف أن الطاعة تمتلك حصة شائعة في العقار الكائن به شقة النزاع وقد سلمها لها المستأجر بهذه الصفة ووضعت يدها عليها بعد أن أنهى الأخير العلاقة الإيجارية فإن إقامتها فيها لا تخالف فيه للقانون ولا يعد تنازلاً بالمعنى الوارد بالمادة ١٨/ج من القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر الطاعة من الغير وقضى بإخلائها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٥٨٦ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٨/٥/١٣)

عقد البيع غير المشهر يتقل إلى المشتري منفعة المبيع وكافة الحقوق المتعلقة به. أثره.

حلول المشتري محل البائع في هذه الحقوق قبل باقي الشركاء المشتاعين في العقار. مؤداه. تمكينه

من الانتفاع بما كان البائع يضع يده عليه ويجوز ويتنفع به بما يوازي حصته في هذا العقد.

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١)

تمسك الطاعن بأن حيازته وانتفاعه بالعين محل النزاع يستند إلى ملكيته لحصة شائعة في العقار الكائنة به بما لا يحق لأى من الشركاء انتزاعها منه. قضاء الحكم المطعون فيه بطرده التزاماً بحجية حكم سابق برفض دعوى الطاعن نفاذ عقد استجاره محل النزاع وتضمنه في أسبابه أن شراء الطاعن لحصة في العقار كان شيوعاً والمحل مفروز رغم عدم ارتباط تلك الأسباب بمنطوق الحكم. خطأ. حجبه عن تمحيص دفاع الطاعن.

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١)

إذ كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أن حيازته لعين التداعي تستند إلى أنه كان شريكاً للمستأجر الأصلي ثم اشترى حصة شائعة في العقار الكائن به محل النزاع بالعقد المسجل..... وأن مساحة هذا المحل هي ٢٠ متراً وبالتالي فهي أقل من مقدار ملكيته للحصة الشائعة ولا يحق لأى من الشركاء المشتاعين أن ينزع منه هذا المحل إلا أن الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد رفض هذا الدفاع تأسيساً على التزامه بحجية الحكم الصادر في الدعوى رقم..... الفیوم الابتدائية والمؤيد بالاستئناف رقمی..... بني سوف والذي تناول في أسبابه مسألة شراء الطاعن لحصة شائعة في العقار بما لا يجوز معه إعادة بحثها في الدعوى الماثلة في حين أن الدعوى السابقة المشار إليها وعلى ما حصله الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بمدوناته قد أقامها المطعون ضدهم على الطاعن وورثة المستأجر الأصلي لتنازلهم عنه إلى الطاعن ، ووجه الطاعن دعوى فرعية بطلب الحكم بنفاذ عقد الإيجار المؤرخ..... الصادر إليه من أحد الشركاء المشتاعين والمتضمن تأجير محل النزاع له ، وحكمت المحكمة برفض الدعوى الأصلية والفرعية تأسيساً على أن وريثة المستأجر الأصلي قد أنهوا عقد الإيجار ولا يرد الفسخ على عقد منتهى وأن عقد الإيجار الصادر للطاعن من أحد الشركاء المشتاعين لا ينفذ في حق الشركاء لصدوره ممن لا يملك حق الإدارة ، وإذ استأنف الطاعن هذا الحكم قضت محكمة الاستئناف بتأييده وأضافت أن الحصة التي اشتراها الطاعن والبالغة خمسين متراً قد اشتراها شائعة في سائر العقار في حين أن المحل مفروز ، ومن ثم فإن ما أورده الحكم الاستئنافي في الدعوى السابقة بخصوص شراء الطاعن لحصة شائعة في كامل العقار الكائن به محل النزاع لا ترتبط بمنطوق هذا الحكم ارتباطاً وثيقاً وليست لازمة للنتيجة التي خلص إليها من رفض طلب الطاعن نفاذ عقد الإيجار المؤرخ..... الصادر له من أحد الشركاء المشتاعين والذي لا يملك حق الإدارة في حق سائر الشركاء المشتاعين ، فلا يجوز أى حجة في هذا الشأن ، ويكون الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه إذا استند إلى الحكم الصادر في الدعوى السابقة لرفض دفاع الطاعن يكون

قد أخطأ في تطبيق القانون وحجبه ذلك التقرير الخاطئ عن تمحيص دفاع الطاعن وتحقيقه بما يعيبه أيضاً بالقصور في التسبيب.

(الطعن رقم ٦١١٩ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/٢١)

٣- الإيجار الصادر من الحارس القضائي

مؤدى نصوص المواد ٥٥٩، ٧٠١/٢، ٧٣٤، ١/٧٣٥ من القانون المدني أن نيابة الحارس القضائي عن صاحب الحق في الحال الموضوع تحت الحراسة تتحدد بالحكم الصادر بتعيينه فتضييق أو توسع بالقدر الذي يحدده الحكم، وإلا فيطبق ما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد والتي تجعل هذه النيابة قاصرة على ما يتعلق بأعمال الإدارة وما تقتضيه وأعمال الحفظ في نطاق المهمة الموكولة إليه وأنه يعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات فإذا ما تجاوز الحارس النطاق المحدد في الحكم أو في القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته، مما يقتضاه أنه لا يجوز للحارس أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يحصل على ترخيص بإبرامه من القضاء أو برضاء ذوى الشأن جميعاً فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انتقصت المدة إلى ثلاث سنوات. (طعن رقم ٦٦٧٢ لسنة ٦٢ ق. جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

ووفقاً لنص المادة ١٠٨ من القانون المدني على أنه - لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه سواء كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصل - . والمادة ٧٠٦ على أنه - ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه - مؤداه منع الحارس قانوناً من استغلال أموال الحراسة لصالحه بتأجيرها لنفسه

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

مؤدى نصوص المواد ٥٥٩، ٧٠١/٢، ٧٣٤، ١/٧٣٥ من القانون المدني أن نيابة الحارس القضائي عن صاحب الحق في الحال الموضوع تحت الحراسة تتحدد بالحكم الصادر بتعيينه فتضييق أو توسع بالقدر الذي يحدده الحكم، وإلا فيطبق ما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد والتي تجعل هذه النيابة قاصرة على ما يتعلق بأعمال الإدارة وما تقتضيه وأعمال الحفظ في نطاق المهمة الموكولة إليه وأنه يعد من أعمال الإدارة الإيجار الذي لا تزيد مدته على ثلاث سنوات فإذا ما تجاوز الحارس النطاق المحدد في الحكم أو في القانون فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته، مما يقتضاه أنه لا يجوز للحارس أن يعقد إيجاراً تزيد مدته على ثلاث سنوات مالم يحصل على ترخيص بإبرامه من القضاء أو برضاء ذوى الشأن جميعاً فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك انتقصت المدة إلى ثلاث سنوات. إذ كان المشرع قد نص في عجز المادة ٥٥٩ من القانون المدني على قصر القاعدة العامة الواردة

في هذا النص على الحالات التي لا يوجد فيها نص يقضي بغيرها وقد ورد النص في هذا الصدد مطلقاً فلا عمل لتخصيصه بنصوص معينة، لما كان ذلك عقد الإيجار كغيره من العقود يخضع في الأصل من حيث تحديد أركانه وتوافر شروط انعقاده للتفسير العامة الواردة في القانون المدني الذي يعتبر القانون العام في هذا الشأن، إلا أنه لما كانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين قد أملت اعتبارات تتعلق بالنظام العام فإنها تعتبر مقيدة لنصوص القانون المدني التي تتعارض معها فلا يرجع إلى أحكام القانون العام إلا فيما فات القانون الخاص من أحكام وإذا أخضعت هذه التشريعات عقود الإيجار التي ترد على عين غالية لأحكام الامتداد القانوني فأوجب امتدادها تلقائياً وبقوة القانون إلى مدة غير محددة

(طعن رقم ٦٦٧٢ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٤/٢/٢٣)

"سلطة الحارس القضائي وفقاً لنص المادة ٧٣٤ من القانون المدني تلزمه المحافظة على الأموال التي يتسلمها بمراعاة طبيعتها والظروف المحيطة بها وما تتطلبه من أهالي لرعايتها بإذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد، ولا يكتفي بالعناية التي يتوخاها عادة في شئونه الشخصية، وهذا الالتزام الملقى على عاتق الحارس لا يقتصر على حفظ الأموال مما قد يصيبها من أهالي مادية، بل يوجب عليه أيضاً أن يتفادى في شأنها ما قد يعتريها من أضرار بالتخاذ ما تستدعيه من إجراءات إدارية أو قضائية في صدءا، وطبيعة هذا الالتزام وانصبابه على مال مشمول بالحراسة وموجود كما أوفعلا في حوزة الحارس يقتضى أن ترفع منه أو عليه - دون الهالك للمال - كافة الدعاوى المتعلقة بأهالي الحفظ والصيانة الداخلة في سلطته وإذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون عليها طلبت فسخ عقد الإيجار والإخلاء وإزالة ما أقامه المستأجر على سند من أن الطاعنين عمدوا إلى إلغاء حديقة المنزل وأقاموا بدلها عدة أبنية كما هدموا سطح العقار وشيدوا فيه عدة حجرات دون موافقة المؤجر وبالمخالفة للحظر الوارد بالبند الثاني من العقد من منع إجراء التغيير أو استعمال العقار بطريقة تنافي شروطه، فإن ما سلكته المطعون عليها بوصفها حارسة قضائية من إقامة الدعوى وتحديد الطلبات فيها - أيما كان وجه الرأي في سدادها - يتدرج ضمن سلطة الحارس القضائي في تأدية التزامه بالحفاظ على الأموال المشمولة بحراسته. الأصل في طلب إزالة المنشآت التي تقام على أرض الغير دون رضائه خارجا عن نطاق إعمال الإدارة المخولة للحارس لأن مناط ذلك أن يحس طلب الإزالة أصل الحق، الأمر المفتقد في الدعوى البائلة، إذ الإزالة مترتبة على طلب فسخ عقد الإيجار ومبنيه على حق المطعون عليها - الحارسة - في تسليم العين المؤجرة بالحالة التي كانت عليها عند التأخير في معنى المادة ٥٩١ / ١ من القانون المدني وهي بهذه المثابة تدخل في إعمال الإدارة.

(طعن رقم ٧٣٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٨/١١/٢٢ من ٢٩ ص ١٧٤٤)

النص في المادة ١٠٨ من القانون المدني على أنه - لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من يتوب عنه سواء كان التعاقد لحسابه هو أم لحساب شخص آخر دون ترخيص من الأصل - . والمادة ٧٠٦ على أنه - ليس للوكيل أن يستعمل مال الموكل لصالح نفسه - موداه منع الحارس قانونا من استغلال أموال الحراسة لصالحه بتأجيرها لنفسه

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ من ٣٧ ص ١٤٠٧)

النص في المادة ٧٣٣ من القانون المدني على أن الحكم القاضي بالحراسة هو الذي يحدد ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة وإلا تطبق أحكام الوديعة والوكالة، وكانت المادة ٧٠١ قد نصت على أن - الوكالة الواردة في ألفاظ عامة..... لا تحول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة. وبعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات..... - . كما نصت المادة ٥٥٩ على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص من السلطة المختصة..... - . ونصت المادة ٧٣٥ على أنه لا يجوز للحارس في غير أعمال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعا أو بترخيص من القضاء ، يدل على أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد ، وأن سلطة الحارس تضيق أو تتسع القدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه. وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أوفى القانون، فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته.

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ من ٣٧ ص ١٤٠٧)

من المقرر في قضاء النقض أنه إذا عين الحكم أكثر من حارس على الأعيان المشمولة بالحراسة وحظر عليهم أن يتفرد أيهم بأي عمل ثم أجر أحدهم هذه الأعيان فإن جهة الحراسة لا تتحمل نتيجة عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر حسن النية ، وأنه إذا توفي أحد الحراس المتعددين الغير مأذون لهم بالإنفراد ، فإن وفاته وإن لم يترتب عليها سقوط الحراسة إلا أنها توقف صلاحيتهم وسلطتهم في القيام بأعمال الإدارة حتي يقرر القاضي ما يراه في شأنهم

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ من ٣٧ ص ١٤٠٧)

النص في المادة ٧٣٣ من القانون المدني على أن الحكم القاضي بالحراسة هو الذي يحدد ما على الحارس من التزامات وما له من حقوق وسلطة وإلا تطبق أحكام الوديعة والوكالة، وكانت المادة ٧٠١ قد نصت على أن - الوكالة الواردة في ألفاظ عامة..... لا تحول الوكيل صفة إلا في أعمال الإدارة. وبعد من أعمال الإدارة الإيجار إذا لم تزد مدته على ثلاث سنوات..... - . كما نصت المادة ٥٥٩ على أنه لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجار تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا

بترخيص من السلطة المختصة - ونصت المادة ٧٣٥ علي أنه لا يجوز للحارس في غير أحوال الإدارة أن يتصرف إلا برضاء ذوي الشأن جميعاً أو بترخيص من القضاء ، يدل على أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد ، وأن سلطة الحارس تضيق أو تتسع القدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه . وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أو في القانون ، فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته

(الطعن رقم ٩٥٠ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨١/٥/٩ من ٣٢ ص ١٤٠٧)

مؤدى نص المادتين ٧٣٣ ، ٧٠٧ / ٢ من القانون المدني أن نيابة الحارس تتحدد بما ينص عليه القانون من أحكام في هذا الصدد وأن سلطة الحارس تضيق أو تتسع بالقدر الذي يحدده الحكم القاضي بتعيينه وأنه إذا جاوز الحارس هذا النطاق المحدد في الحكم أو في القانون . فإنه يكون قد خرج عن حدود نيابته .

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١٩ من ٤٢ ص ١٩٣٤)

إذا عين الحكم أكثر من حارس على الأعيان المشمولة بالحراسة وحظر عليهم أن يفرد أيهم بأي عمل ثم أجر أحدهم هذه الأعيان فإن جهة الحراسة لا تتحمل نتيجة عمل هذا الحارس ولو كان المستأجر حسن النية . (م ٧٣٣ ، ٧٣٤ ، ٧٣٥ مدني)

(الطعن رقم ٧٨٨ لسنة ٥٦ ق - جلسة ١٩٩١/١٢/١٩ من ٤٢ ص ١٩٣٤)

الحارس القضائي يستمد سلطته من الحكم الذي يقيمه وتثبت له هذه الصفة بمجرد صدور الحكم دون حاجة إلى أي إجراء آخر كالتسليم ويكون هو صاحب الصفة في الأحوال التي نيطت به وفي الدعاوى المتعلقة بها وبمجرد صدور الحكم يعزل الحارس فإنه يفقد صفته وجميع التصرفات التي يجريها بعد عزله تعتبر صادرة خارج حدود نيابته . (المواد ٧٣٠ ، ٧٣٢ ، ٧٣٨ مدني)

(الطعن رقم ٢١١٧ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٨/١١/٢٦ من ٤٠ ص ١٧٩)

سلطة الحارس القضائي . نطاقها . الدعاوى المتعلقة بأعمال حفظ المال الموضوع تحت الحراسة . وجوب رفعها من الحارس أو عليه . له الإنفراد برفعها ولو لم يكن هو الحارس الوحيد على المال . شرطه .

(الطعن رقم ٧٢٤٠ لسنة ٦٥ ق . جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٠)

المقرر . في قضاء محكمة النقض . أن مفاد نص المادتين ١/٧٣٢ ، ١/٧٣٤ من القانون المدني أن الحارس القضائي يصبح بمجرد تعيينه وبحكم القانون نائباً عن صاحب الحق في المال الموضوع تحت

الحراسة وتغذو المحافظة على هذا الحال من أهم الالتزامات التي تعلق بذمة الحارس ، ومن ثم فإن جميع الدعاوى التي تنشأ عن أعمال الحفظ يكون هو ذو الصفة إذا خصم أو خصم فيها وله أن ينفرد بإقامتها ضد أى شخص ولو لم يكن هو الحارس الوحيد على الحال .

الحارس القضائي . يستمد سلطته من الحكم الذي يقيمه . ثبوت صفته بمجرد صدور الحكم دون حاجة إلى إجراء آخر . اعتباره وحده صاحب الصفة في كل ما يتعلق بإدارة العقار محل الحراسة وغل يد ملاكه عن إدارته بمجرد وضع الحال تحت الحراسة .

(الطنع رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

انتهاء الحراسة باتفاق ذوى الشأن جميعاً أو بحكم . م ٧٣٨ مدني . الاتفاق على إنهاء الحراسة قد يكون صريحاً أو ضمنياً .

(الطنع رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

الموجز :

ثبوت فرض الحراسة القضائية على أعيان النزاع وإسناد إدارتها للمطعون ضدهم من السادس للأخير وأن أمر تقدير وفرض حصة الخيرات ما زال معروضاً على لجنة القسمة بوزارة الأوقاف . موداه . أحقية الحارس القضائي دون هيئة الأوقاف في استثناء الأجرة . قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعن . براءة ذمته من الأجرة بسدادها للحارس القضائي . تأسيساً على حلول هيئة الأوقاف محل الحارس القضائي بعد فرض وتجنب حصة الخيرات . خطأ .

(الطنع رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

القاعدة :

إذ كان الثابت من الحكم الصادر في الدعوى ٤٠٠٢ لسنة ١٩٨٢ مستعجل القاهرة

والذي أضحى باتاً لعدم استئنافه أنه قضى بفرض الحراسة القضائية على أعيان النزاع وإسناد إدارتها للمطعون ضدهم من السادس للأخير وأن تلك الحراسة لم تنته سواء قضاء أو اتفاقاً وأن أمر تقدير وفرض حصة الخيرات ما زال معروضاً على لجنة القيم بوزارة الأوقاف . وهو الأمر الذي لا يبارى فيه الخصوم . بما يفيد بطريق اللزوم أحقية الحارس القضائي دون هيئة الأوقاف في استثناء أجرة أعيان النزاع وأن الوفاء بها للحارس القضائي يبرئ ذمة الطاعن وإذ خالف الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه هذا النظر وقضى برفض دعوى الطاعن على سند من أن هيئة الأوقاف قد حلت محل الحارس القضائي بعد فرض وتجنب حصة الوقف الخيري وإنهاء حالة الشيوع رغم إقرار الحكم بأن

النزاع الموضوعي بشأنها ما زال معروضاً على لجنة القسم وهي اللجنة المختصة دون غيرها بهذا العمل فإنه يكون معيّباً بمخالفة القانون والخطأ في تطبيقه.

(الطنن رقم ٤٦٩٤ لسنة ٦٦ ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

عقود الإيجار التي يبرمها الحارس القضائي والواردة على عين خالية. خضوعها لتشريعات إيجار الأماكن. أثره. امتدادها إلى مدة غير محددة دون أن يغير الامتداد من طبيعتها كمقدود مؤقتة. حلة ذلك.

(الطنن رقم ٨١٨٦ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٤/١٢/٢٠٠٦)

تمسك الطاعن بصفته أمام محكمة الاستئناف باستجاره عين النزاع من الحارس القضائي السابق بموجب العقد المؤرخ / / وتذليله على ذلك بمستندات لم يحيلها الخصم. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه بتأييد الحكم الابتدائي بطرده منها وإلزامه بالتسليم ورفض دعواه الفرعية استناداً إلى تقرير خبير أول درجة وإطراحه لدلالة المستندات المقدمة منه بقالة سهولة اصطناعها وهو ما لا يصلح رداً على دفاعه. قصور.

(الطنن رقم ٨١٨٦ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٤/١٢/٢٠٠٦)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعن بصفته تملك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف أنه استأجر عين النزاع من الحارس القضائي السابق بموجب عقد الإيجار المؤرخ / / وقدم للتدليل على ذلك صوره منه لم يحيلها المطعون ضده بصفته وإيصالات سداد الأجرة له ومحضر حجز للأجرة في / / وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بتأييد الحكم الابتدائي بطرد الشركة الطاعنة من شقة النزاع وتسليمها للمطعون ضده بصفته ورفض دعوى الطاعنة الفرعية استناداً إلى تقرير الخبير الذي ندبته محكمة أول درجة الذي لم يبحث هذه المستندات لأنها قدمت أمام محكمة الاستئناف وطرح الحكم تلك المستندات بمقولة أنه يسهل اصطناعها وهو ما لا يصلح رداً على دفاع الطاعن الجوهري سالف البيان بها يشويه بالقصور المبطل في التسيب.

(الطنن رقم ٨١٨٦ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٤/١٢/٢٠٠٦)

ثالثاً: الإيجار الصادر من صاحب حق المنفعة

تنص المادة ٥٦٠ من القانون المدني ((الإجارة الصادرة عن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يميزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة))

ونصت المادة ٩٨٥ من القانون المدني ١ - حق الانتفاع يكسب بعمل قانوني

أوبالشفعة أوبالتقادم. ٢ - ويجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقبين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية، كما يجوز للحمل المستكن

كما نصت المادة ٩٩٣ من القانون المدني (١) - ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين، فإن لم يعين له أجل عد مقرر لحياة المنتفع وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين. ٢ - وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند انقضاء الأجل أوموت المنتفع بزور قائم، تركت الأرض للمنتفع أولورثته إلى حين إدراك الزرع على أن يدفعوا أجره الأرض عن هذه الفترة من الزمن.

كما نصت مادة ٩٩٤ من القانون المدني (١) - ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء، إلا أنه ينتقل من هذا الشيء إلى ما قد يقوم مقامه من عوض. ٢ - وإذا لم يكن الهلاك راجعاً إلى خطأ الهالك، فلا يجوز إعادة الشيء لأصله ولكنه إذا أعاده رجع للمنتفع حق الانتفاع إذا لم يكن الهلاك بسببه. وفي هذه الحالة تطبق المادة ٩٨٩ الفقرة الثانية.

كما نصت المادة ٩٩٥ من القانون المدني " ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة.

والبين من استعراض نصوص القانون المدني في المواد ٩٨٥ إلى ٩٩٥ من أنه اعتبر حق

الانتفاع من الحقوق العينية وذلك بإدراجه في باب الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وهو في نظر القانون المصري حق مالي قائم بذاته ولا يعتبر من القيود الواردة على حق الملكية، ومن ثم فإن حق الانتفاع باعتباره من الحقوق العينية ينحصر في حق صاحبه استعمال الشيء واستغلاله بنفسه أو بواسطة غيره دون قيود بشرط ألا يتجاوز حق الرقبة.

(الطعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/١١/٣ ص ٤٥ ج ٢ ص ١٣٢٨)

والمقرر - في قضاء محكمة النقض - أن حق الانتفاع وهو حق عيني ينحصر في حق صاحبه استعمال الشيء المنتفع به واستغلاله بتأجيله للغير.

(الطعن رقم ١٠٦ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/٧/٧ ص ٤٤ ج ٢ ص ٨٢٨ ق ٢٧٥)

ونرى أنه ينتهي عقد الإيجار المحرر من المنتفع بمجرد انتهاء حق الانتفاع لأي سبب من الأسباب المقررة قانوناً حتى ولو كان هناك مدة باقية في عقد الإيجار لم تنتهي بعد وذلك لأن المستأجر يستمد حقه من وجود حق الانتفاع نفسه فإذا زال هذا الحق زال معه حق الإجارة المحرر بناء عليه مالم يقر مالك الرقبة عقد الإيجار في مدته الباقية.

وفي ذلك قضت محكمة النقض:

المقرر في قضاء محكمة النقض — أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتماً بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذوناً به من قبل المودع ذلك لأن المستأجر الأصلي إنما يودع من الباطن حقه المستند من عقد الإيجار الأصلي فإذا ما انقضى هذا العقد انقضى عقد المستأجر من الباطن ولو كان العقد الأخير مازال ممتداً بحسب شروطه ، ولا يلزم لسريان حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يلزم التنبيه عليه بالاخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي إذ لا يعتبر المستأجر من الباطن من الغير حتى ولو كان لا يعلم بسبب الفسخ وقت استجائه ومن ثم فإن المستأجر الأصلي يعد مثلاً للمستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة من المودع على المودع من الباطن ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ ضده إذ يعتبر غاصباً للعين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار الأصلي وأصبح لاسند له في وضع يده.

الطعن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ في جلسة ١٩٩٦ / ٢ / ٢٩ ص ٤٧ ج ١ ص ٣٩٧

لما كان من المقرر وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة . أنه ولئن كان لمحكمة الموضوع السلطة التامة في تحصيل فهم الواقع في الدعوى إلا أنها تخضع لرقابة محكمة النقض في تكييف هذا الفهم وفي تطبيق ما ينبغي تطبيقه من أحكام القانون . وكان من المقرر أيضاً أن طلب إعادة الدعوى إلى المرافعة ، وإن كان أمره متروكاً لمحكمة الموضوع بحيث تستقل بتقدير مدي الجد فيه ويكون لها الحق في أن تستجيب له أو تقضي برفضه إلا أنها مع ذلك تلتزم إذا ما تناونت في حكمها بقضاء صريح أن تورد في أسبابه ما ١٩٧٣/٩/٢٧ يبرر هذا القضاء وإذا كانت عبارات العقد المسجل برقم ٦٢١٢ في . والمختلف على تفسيره . صريحة في أن الطاعة اشترت لولديها القاصرين و..... حق الرقبة بالنسبة لحصة في العقار موضوع النزاع ، متبعة لها بالثمن من مالها الخاص فاعتبرت المحكمة أن ذلك العقد ينطوي على وصية وكان سندها في ذلك أن شروط العقد تتضمن أن ملكية الرقبة فقط للقاصرين بينما حق الانتفاع للطاعة مدي حياتها ، وأن القاصرين ممنوعان من التصرف في حق الملكية طوال حياة والديها الطاعة ، وأن هذه الأسباب التي أقام عليها الحكم المطعون فيه قضاءه لا تبرر قانوناً التكييف الذي كُتبت به ذلك العقد بأنه وصية ، لأن شراء الطاعة حق الانتفاع لها ومنع قاصريها من التصرف في حق الرقبة مدي حياتها لا يمنع من اعتبار التصرف بيعاً صحيحاً ناقلاً للملكية الرقبة فوراً للقاصرين . وإذا كان ذلك الحكم المطعون فيه يكون مشوباً بمخالفة القانون ويتعين نقضه

(الطعن رقم ٢٤٦ لسنة ٤٨ في جلسة ١٩٨١ / ٦ / ١٠ ص ٣٢ ص ١٧٧٠)

لها كانت المادة ٥٥٨ من ذات القانون تنص على أن الإيجار عقد يلتزم الموجر بمقتضاه لاستئجار أن يكون الموجر مالكا ، وإنما يكفي أن ينشئ الموجر في ذمته التزاما صحيحا يوجب عليه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء الموجر ومن باب أولى فيحق لصاحب حق الانتفاع بالمال واستغلاله بتأجيله للغير ، خاصة إذا ما ثبت أنه أقام المبنى الجديد من ماله الخاص على الأرض المملوكة لأصحاب حق الرقبة استعمالا لحقه في الانتفاع.

(الطعن رقم ٢٦٢٧ لسنة ٦٠ في جلسة ١٩٩٤/١١/٣ من ٤٥ ج ٢ ص ١٣٢٨)

رابعاً: الإيجار الصادر من الغير

١- إيجار ملك الغير

الأصل أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء الموجر وليس له الحق في التعامل في منفعة وإن كان صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للإبطال - من أي منهما - إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير ، وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير طلب إبطال الإيجار أو فسخه.

حيث مؤدى ما تقتضيه المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم الموجر

بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بالشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم فلم تشترط المادة ٥٥٨ أن يكون الموجر مالك بما يعنى ذلك أن إيجار تلك العين - من الغير - صحيح في حدود العلاقة بين الموجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشيء الموجر ولم يدع تعرض المالك له فيه ، وحق لأي من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه - إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به ، إلا بإجازة هذا الأخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين الموجرة طوال مدة الإيجار. حيث نصت المادة ٥٦٠ مدني الإجازة الصادرة من له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يميزها مالك الرقبة، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل عصول السنة.

كما نصت (المادة ٤٦٦ مدني)

١- إذا باع شخص شيئاً معيناً بالذات وهو لا يملكه ، جاز للمشتري أن يطلب إبطال البيع ، ويكون الأمر كذلك ولو وقع البيع على عقار ، سجل العقد أولم يسجل. ٢- وفي كل حال لا يسرى هذا البيع في حق المالك للعين المبيعة ولو أجاز المشتري العقد

كما نصت المادة ٤٦٧ ١- إذا أقر المالك البيع سري العقد في حقه وانقلب صحيحاً في

حق المشتري. ٢- وكذلك ينقلب العقد صحيحاً في حق المشتري إذا آلت ملكية المبيع إلى البائع بعد صدور العقد.

كما نصت المادة ١٣٨ إذا جعل القانون لأحد المتعاقدين حقاً في إبطال العقد فليس للمتعاقد الآخر أن يتمسك بهذا الحق. ونصت المادة ١٣٩ -

(١) يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية.

(٢) وتستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد، دون إخلال بحقوق الغير.

وعبء إثبات إجازة العقد القابل للإبطال إنما يقع على عاتق مدعى الإجازة. وفقاً لنص المادة ١٣٩ مدني، ١ إثبات)

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

الإيجار الصادر من غير المالك أو من له حق التعامل في منفعة. صحيح بين طرفيه عدم نفاذه في حق مالكة أو من له الحق في الانتفاع به ما لم يجر الإجازة صاحب الحق في التأجير فلذا إجازة أصبح نافذاً في حقه.

(الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٤)

إيجار المطعون ضده الثاني عين التداوي للمطعون ضده الأول في تاريخ لاحق لشراء الطاعنة لها. مؤداه اعتباره إيجاراً من الغير وعدم نفاذه في حقها. تكليف الأخيرة للمطعون ضده الأول بسداد رسم النظافة اعتباره إجازة ضمنية لعقد الإيجار. أثره. قضاء الحكم المطعون فيه بعدم قبول الدعوى لرفعها من غير ذي صفه. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ١٠٩٣ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٤)

إيجار ملك الغير - صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر. غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامه الغير دعوى بشأن ملكية العين المؤجرة. أثره. اعتبار ذلك تعرضاً قانونياً للمستأجر يبيح له حبس الأجرة تحت يده حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/١/١)

(نقض جلسة ١٠/١٠/١٩٩٥ - مجموعه المكتب الفني - س ٤٦ ع ٢ ص ١٠٣٠)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي إلا إذا أقر هذا التعاقد صراحة أو ضمناً. (المادة ٤٦٦، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٩٢٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٤/٦ ص ٣٨ لسنة ٤٠ ع ٢)

مودى ما تقضى به المادة ٥٥٨ من القانون المدني من أن الإيجار عقد يلتزم الموجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء أجر معلوم لا يشترط أن يكون الموجر مالك بما يعنى أن إيجار تلك العين صحيح في حدود العلاقة بين الموجر والمستأجر وأنه ليس لهذا الأخير التنصل من آثاره طالما مكن من الانتفاع بالشئ الموجر ولم يدع تعرض المالك له فيه ، وحق لأي من طرفيه التقاضي بشأن المنازعات الناشئة عنه ، لما كان ذلك وكان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعنين دفعا في صحيفة استئنافهم بعدم قبول الدعوى لانتفاء صفة المطعون ضدهما لأنها لا يملكان المنزل الكائنة به شقة النزاع ، وكان الحكم قد رد على هذا الدفع بما أورده في أسبابه من أن..... مما موداه أن الحكم رتب على كون المطعون ضدهما موجرين للعين موضوع النزاع توافر صفتها في إقامة الدعوى بطلب إنهاء عقد الإيجار الصادر منهما ، وهو ما يتفق وصحيح القانون ويكون النعي على ما استطرده إليه الحكم في شأن التعريف بالحق وبالدعوى والفرقة. بينهما - أيا كان وجه الرأي فيه - غير منتج. (م ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٣٣٧ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٦/١١ ص ١٥٩٦ س ٣٥)

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ الموجر وليس له الحق في التعامل في منفعة وإن وقع صحيحا بين طرفيه. فإنه لا ينتقل في حق ماله أو من له الحق في الانتفاع به، إلا بإجازة هذا الأخير له، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر في الانتفاع بالعين المؤجرة طوال مدة الإيجار.

(الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ ص ٣٠ س ١٦٦ ع ١)

المقرر - أن الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ الموجر وليس له الحق في التعامل في منفعة وإن وقع صحيحا بين طرفيه إلا أنه لا ينتقل في حق ماله أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير له فإن لم يجره ظل المستأجر بالنسبة له غاصبا للعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٣٩٣٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦ / ١ / ٤ ص ٤٧ ج ١ ص ٨٩)

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشئ الموجر وليس له الحق في التعامل فيه وإن وقع صحيحا بين طرفيه إلا أنه لا ينتقل في حق ماله أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازته من هذا الأخير فإن لم يجره ظل المستأجر بالنسبة له غاصبا للعين المؤجرة.

(الطعن رقم ٢١٣٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥ / ٢ / ١ ص ٤٦ س ٣٠٢ ج ١)

لما كان من المقرر عملا بنص المادة ٢٤ من المرسوم بقانون رقم ١١٩ لسنة ١٩٥٢ أن الجدة

يسأل مسئولية الوصي كما جري نص المادة ١٥ من ذات القانون علي عدم جواز إيجار الوصي أموال القاصر لنفسه أو لزوجته أو لأحد أفرادها إلي الدرجة الرابعة ، أو لمن يكون الوصي نائباً عنه إلا بإذن من محكمة الأحوال الشخصية للولاية علي المال. وكان الواقع في الدعوي أن الطاعن أجر الشقة مثار النزاع لابنته وزوجها المطعون ضدهما السادسة والسابع. دون استئذان محكمة الأحوال الشخصية. بالنسبة للمطعون ضدهم من الثالثة إلي الخامسة. اللاتي كن قاصرات وقت صدور الإجارة ، فإن عقد الإيجار يكون باطلا بالنسبة هن. كما صدرت هذه الإجارة حين كانت المطعون ضدها الأولى والثانية بالغتين سن الرشد، ومن حقها الانفراد بإدارة أموالها، فان هذه الإجارة. وقد صدرت من الطاعن. تكون قد وردت علي ملك الغير ولا تنفذ في حقها. (م ٢٤ ق ١١٩ لسنة ١٩٥٢)

(الطعن رقم ٥٤٤ لسنة ٤٩ ق أحوال شخصية جلسة ١٢/٢٧/١٩٨٤ من ٣٥ ص ٢٢٤١)

المقرر أن إيجار ملك الغير وإن كان صحيحاً فيما بين المؤجر والمستأجر إلا أنه لا ينفذ في حق المالك الحقيقي ، وإذا ادعى الغير أنه المالك للعين المؤجرة وأقام دعوى بحقه الذي يدهبه كان هذا تعرضاً لقانوناً للمستأجر يميز له حبس الأجرة تحت يده حتى يرفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠/٢٢/١٩٩٥ من ٤٦ ج ٢ ص ١٠٣١)

ادعاء الغير بأنه المالك للعين المؤجرة إذا كان جدياً يعتبر منازعة في استحقاق المؤجر للأجرة يتعين تصفيتهما أولاً قبل الفصل في طلب الإخلاء المؤسس على التأخير في الوفاء بالأجرة.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠/٢٢/١٩٩٥ من ٤٦ ج ٢ ص ١٠٣١)

الإيجار الصادر من غير المالك. عدم نفاذه في حق مالكه إلا بالإجارة. تمسك الطاعن والمطعون ضده أنها كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار انتهاء الوصاية عن المطعون ضدها وإجارة الأخيرة لهذا العقد دفاع جوهري. التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه. قصور.

إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضدها الأولى أقامت بطالب الحكم ببطال عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٧/١١/١ على سند من أن هذه الإجارة لا تنفذ في حقها باعتبارها مالكة وأنها وردت على الغير لصدورها بعد انتهاء الوصاية لبلوغها سن الرشد وإنهاء الوصاية عليها في ١٩٧٥/٥/٢٨ ولما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن مهمة الوصي. المطعون ضده الثاني. قد انتهت قبل إبرام عقد لإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٧٧/١١/١ وقد تمسك الطاعن بأنه والمطعون ضده الثاني كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار إنهاء الوصاية عن المطعون ضده الأولى وأنها كانا حسنات النية وقت إبرام هذا التعاقد وطبقاً لنص المادة ١٠٧ مدني ينصرف أثر هذا العقد إلى الأصيل. المطعون ضده الأولى. فضلاً عن تمسك الطاعن بإجارة الأخيرة لهذا العقد وعدم اعتراضها لمدة استطالت منذ إبرام العقد في

١٩٧٧/١١/١ حتى رفع الدعوى في ١٩٨٥/١/١٩ رغم علمها بقرار إنهاء الوصاية في ١٩٧٥/٥/٢٨ ومن المقرر أن إجارة ملك الغير تنفذ في حق المالك بالإجازة وإذا حجب الحكم المطعون فيه نفسه عن بحث وتحديد هذا الدفاع الجوهرى الذي قد يتغير به. لو صح. وجه الرأي في الدعوى وأقام قضاءه ببطالان العقد استناداً إلى أن امتداد عقود إيجار الأطنان الزراعية وفقاً لحكم المادة ٣٥ من القانون ١٧٨ لسنة ١٩٥٢ الخاص بالإصلاح الزراعي المعدل بالقانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٥ قد غل يد الوكيل في تأجير مال موكله وقد قام المطعون ضده الثاني الوصي على المطعون ضدها الثانية بتحرير عقد الإيجار دون الحصول على إذن المحكمة في حين أن الوصاية قد انتهت قبل إبرام هذا التعاقد وأنه متى بلغ القاصر سن الرشد فلا يكون لمحكمة الأحوال الشخصية ولاية. وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة إلا في بحث كشوف الحساب المقدمة عن مدة سابقة على انتهاء الوصاية، كما أن الامتداد القانوني لعقود الأطنان الزراعية وفقاً لقانون الإصلاح الزراعي مرده أحكام هذا القانون المتعلقة بالنظام العام ولا يحول دون تطبيق حكم المادة ٥٥٩ من القانون المدني التي تحجز لمن يملك حق الإدارة أن يعقد إيجاراً لمدة لا تزيد على ثلاث سنوات إذ يمتد العقد بعد انقضاء تلك المدة وهو ما يتفق مع ما جاء بعجز المادة ٥٥٩ مدني بتطبيق القوانين الأخرى التي تقضى بغير ذلك ولا يغل قانون الإصلاح الزراعي حق الوكيل في التأجير مما يعيب الحكم.

(الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٦٣١)

عبه إثبات إجازة العقد القابل للإبطال إنما يقع على عاتق مدعى الإجازة.
(المادة ١٣٩ مدني، ١ إثبات)

(الطعن رقم ٢١٣٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١/٢/١٩٩٥ س ٤٦ ج ١ ص ٣٠٢)

الإيجار الصادر من شخص لا يملك الشيء المؤجر وليس له الحق في التعامل في منفعة صحيح فيما بين طرفيه غير قابل للإبطال إلا أنه لا ينفذ في حق مالكه أو من له الحق في الانتفاع به إلا بإجازة هذا الأخير، وأنه طالما أن المالك الحقيقي لم يتعرض للمستأجر في انتفاعه بالعين فليس لهذا الأخير طلب بإبطال الإيجار أو فسخه.

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٥/٧/١٩٩٠ ص ٤٨٤ لسنة ٤١ ع ٢)

إيجار ملك الغير صحيح فيما بين المؤجر والمستأجر غير نافذ في حق المالك الحقيقي. إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للمعين المؤجرة. أثره. اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يميز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ ق. جلسة ١١/٤/٢٠٠٧)

(الطعن رقم ٤٤٠٥ لسنة ٦٦ ق. جلسة ٢٨/٢/٢٠٠٧)

٢- الإيجار الصادر من صاحب الوضع الظاهر

الأصل أن العقود لا تنفذ إلا في حق عاقلها وأن صاحب الحق لا يلتزم بها صدر عن غيره من تصرفات بشأنها.. إلا أن المشرع اعتد في عدة تطبيقات هامة بالوضع الظاهر لاعتبارات توجيه العدالة وحماية حركة التعامل في المجتمع.

وعلى ذلك تصرفات صاحب المركز الظاهر إلى الغير حسن النية يكون لها نفس آثار تصرفات صاحب المركز الحقيقي متى كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة وكان صاحب الحق قد أسهم بخطئه إن سلباً أو إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه

وشروط ذلك الأمر بالنسبة للإيجار الصادر من المالك أو الوكيل الظاهر:

١- أن يكون المستأجر حسن النية لا يعلم بالوضع الحقيقي لمالك العين المؤجرة

٢- أن يكون هناك من الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة.. بمعنى أن تكون الشواهد تدل على أن من يقوم بتحرير عقد الإيجار له الحق في ذلك، كما ولو كان هو الذي يتعامل على كامل العقار بشأن إدارته وقبض الأجرة وإجراء أعمال الترميم والصيانة.

٣- أن يكون صاحب الحق قد أسهم بخطئه إن سلباً أو إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه بمعنى أن يكون المالك الفعلي قد تسبب سواء بالسلب أو الإيجاب في أن يعطى للمستأجر عقيدة بأن من حرره له عقد الإيجار قد صدر عن يملك هذا الحق، ومثالاً لذلك قيام الزوج بالتصرف على وحدات العقار المملوك لزوجته بالإيجار للغير في ظل علم الزوجة وعدم اعتراضها وكان المستأجر لا يعلم يكون أن العقار على ملك الزوجة. فيسرى تصرف الزوج في حق زوجته ولا يحق لها التمسك بعدم نفاذ الإيجار في مواجهتها.

إلا أننا نرى عدم جواز التوسع في هذا الأمر باعتبار أنه من القواعد المسلم بها

أنه لا يجوز الاعتذار بالجهل بالقانون ومن باب أولى على المستأجر حسن النية أن يتحرى عن مدى أحقية من حرره له عقد الإيجار ومدى صلاحية في ذلك والاطلاع على سند ملكيته أو سنده وكالته أو.. وذلك حتى لا تعطى فرصة للتواطؤ والغش في المعاملات.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

((تمسك الطاعن بأن المطعون ضدها الثانية قد ظهرت بمظهر الهالكة لعين النزاع عند إبرامها له عقد الإيجار وتدليله على ذلك بالقرائن. الثبات الحكم المطعون فيه شروط الوضع الظاهر وقضاءه بالإخلاء على عدم نفاذ عقد الإيجار الصادر من المطعون ضدها الثانية للطاعن في مواجهه أصحاب الحق باعتبارها لا تملك أغلبية حصص العقار بما لا يواجه دفاع الطاعن ولا يصلح رداً عليه. قصور.

(الطعن رقم ٢١٠٨ لسنة ٦٢ ق - جلسة ٢٠٠٥/١١/١٦)

"تمسك الطاعن باستجاره لعين النزاع بموجب عقد صادر له من المالك الظاهر لها قبل انتقال ملكيتها إلى مورث المطعون ضدها وتدليله على ذلك بالمستندات. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الطاعن على سند من خلو الأوراق من ثمة تقصير من المالك للعين - مورث المطعون ضدها - أو إسهامه في ظهور المؤجر للطاعن بمظهر صاحب الحق على العقار الكائن به عين التناهي. دون بحث تقصير أو عدم تقصير المالك للعقار وقت إبرام العقد. خطأ وقصور

(الطعن رقم ٢٣٢٥ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٨)

"تمسك الطاعن بنفاذ عقد إيجار عين النزاع في حق مالك العقار - مورث المطعون ضدهم الخامسة الأول - وفي مواجهه جميع الورثة لصدوره من شقيقتهم - المطعون ضده الخامس - المالك الظاهر وعدم اعتراض أي منهم عليه طوال ست سنوات وإقامه بعضهم بذلك العقار والآخرين بذات البلدة وطلبه إحالة الدعوى للتحقيق لإثبات ذلك. دفاع جوهرى. اعتراض الحكم المطعون فيه عن بحث وتمحيص هذا الدفاع ورفض إحالة الدعوى للتحقيق دون مسوغ للتحقيق من توافر شروط الوضع الظاهر وإجازة المالك لعقد الإيجار حال حياته. قصور وإخلال بحق الدفاع.

(الطعن رقم ٢٥٧٥ لسنة ٧٣ ق - جلسة ٢٠٠٥/٢/٢٧)

"المقرر أن تصرفات صاحب المركز الظاهر إلى الغير حسن النية لها نفس آثار تصرفات صاحب المركز الحقيقي متى كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد بمطابقة هذا المركز للحقيقة وكان صاحب الحق قد أسهم بخطئه إن سلباً أو إيجاباً في ظهور المتصرف على الحق بمظهر صاحبه. (الهادة ١٤٥ ملني).

(الطعن رقم ١٩٣٧ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧ من ٤٣ ج ١ ص ٣٩٢)

" الإيجار الصادر من الحائز الظاهر يكون صحيحاً وناقلاً في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية ، وإذ كان الحكم المطعون فيه لم يعرض لإعمال هذه القاعدة ولم يتحقق من توافر شروطها بالنسبة للطاعنين من الثاني للأخير عندما استأجروا وحدات العقار موضوع النزاع من الطاعنة الأولى رغم ما أورده من أن الأخيرة في وضع يدها على ذلك العقار وتأجيرها لهم كان يقوم على ملكيتها له بوضع يدها عليه المدة الطويلة المكسبة للملكية وأطلق القول بأن هذه العقود لا تنفذ في حق المطعون ضده ، فانه يكون قاصر التسبب. (م ٥٥٨ ق المدني)

(الطعن رقم ٢٣٨٤ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/١/٩ ص ٢٥)

" لما كانت محكمة الاستئناف قد أحالت الدعوى إلى التحقيق ليان حيا إذا كان العقد الصادر من والد المطعون ضده الأول إلى الطاعن والمورخ (...) صادراً من مالك ظاهر من عدمه وبعد سماعها شهود الطرفين خلصت من أقوال الشهود إلى أن العقد الصادر من والد المطعون ضده الأول إلى الطاعن صدر من غير مالك حيث شهدوا بأن عقود إيجار المستأجرين بالعقار محل النزاع صادرة من المالك المطعون ضده الأول وأن وكيله - أخيه - كان يحصل الإيجار من المستأجرين وأن المالك الحقيقي لم يميز عقد الطاعن ومن ثم صدر باطلا ولا ينفذ في حق المالك الحقيقي ويكون العقد الصادر من الأخير للمطعون ضدها الرابعة هو العقد الصحيح ولا محل للمفاضلة إلا بين عقدتين صحيحتين وانتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض دعوى الطاعن وكانت أسبابه في هذا الخصوص سائغة ولها أصلها الثابت بالأوراق وتكفي لحمل قضائه وتؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها وتتضمن الرد الضمني المسقط لكل حجج الطاعن وأوجه دفاعه ومستنداته في هذا الخصوص ويضحى النعي في مجمله جدلاً موضوعياً في تقدير محكمة الموضوع للدليل لا يجهز أثارته أمام محكمة النقض ، ومن ثم يكون النعي على غير أساس.

(الطعن رقم ٢٩٣٥ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٦ / ١ / ٤ ص ٤٧ ج ١ ص ٨٩)

تصرفات صاحب الوضع الظاهر إلى الغير حسن النية. لها ذات آثار تصرفات صاحب المركز الحقيقي متى أسهم الأخير بخطئه. سلباً أو إيجاباً. في ظهور المتصرف بمظهر صاحب الحق.

(الطعن رقم ٢٦٨٤ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/١٣)

تمسك الطاعنين باستتجار الطاعن الثالث عين النزاع من الطاعنة الرابعة باعتبارها أحد ورثة المالك الأصلية للعقار والحائزة الظاهرة له والقائمة على شئونه. تدليلهم على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. اطراح الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء على سند من صدور عقد الإيجار من لاعلاقة لها بالعقار. قصور وإخلال بحق الدفاع. علة ذلك.

(الطعن رقم ٢٦٨٤ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/١٣)

إذ كان البين من الأوراق أن الطاعنين قد تمسكوا بدفاعهم أمام محكمة الموضوع بأن سند الطاعن الثالث في وضع يده على الحائزات موضوع النزاع هو استتجاره له من الطاعنة الرابعة كحائزة ظاهرة للعقار الذي يقع به ذلك الحائزات والقائمة على شعونه باعتبارها أحد ورثة المرحومة / المالكة الأصلية له وقدموا تأييداً لدفاعهم الحكم الصادر في الدعوى رقم لسنة ١٩٨٧ مدني كلي الجيزة . الذي تضمن في أسبابه صحة عقد الإيجار الصادر من الطاعنة الرابعة للخصمة المتدخلة في هذه الدعوى باعتبارها المالكة الظاهرة للعقار الكائن به العين محل النزاع.

ولحسن نية المستأجرة وإذ لم يعرض الحكم المطعون فيه لهذا الدفاع ولم يتحقق من توافر شروط إعمال قاعدة أن الإيجار الصادر من الحائز الظاهر يكون صحيحاً وناظراً في حق المالك الحقيقي متى كان المستأجر حسن النية رغم أنه دفاع جوهري . من شأنه لو ثبت . أن يتغير به وجه الرأي في الدعوى وأطلق القول بأن عقد إيجار الطاعن الثالث صادر عن لاعلاقة لها بعقار النزاع فإنه يكون مشوباً بالقصور في التسيب والإخلال بحق الدفاع

(الطعن رقم ٢٦٨٤ لسنة ٦٧ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/١٣)

المطلب الثاني

انتقال ملكية العين محل الإيجار

للغير ، ومدى نفاذ عقد الإيجار

في مواجهة المالك الجديد

أولاً: النصوص:

تنص المادة ٦٠٤ / ١ من القانون المدني على:

" إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختياراً أو جبراً إلى شخص آخر فلا يكون الإيجار نافذاً في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية "

كما تنص المادة ٦٠٥ من القانون المدني على:

١ - لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذاً في حقه أن يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ .

٢ - فإذا نهى على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضاً ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو ممن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض .

كما تنص المادة ٦٠١ / ٤ من القانون المدني على:

" إذا أنشأ العقد التزامات وحقوقاً شخصيه تتصل بشيء انتقلت بعد ذلك إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إذا كانت من مستلزماتة وكان الخلف الخاص يعلم بها وقت انتقال الشيء إليه .. "

ثانياً: البيان والتعليق:

نعرض هنا لأحكام انتقال ملكية العين المؤجرة من المؤجر إلى مالك آخر وأثر ذلك على عقد الإيجار من حيث مدى نفاذه في مواجهة المالك الجديد، وما هي حقوق هذا المستأجر في مواجهته.

فوفقاً لنص المادة ١٤٦ مدني "...إذا كان العقد ينشئ التزامات وحقوق شخصيه تتصل بشيء انتقل إلى خلف خاص فإن هذه الالتزامات والحقوق تنتقل إليه في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء إليه

وحيث أن الالتزامات والحقوق الناشئة عن عقد الإيجار تعد من مستلزمات العين المؤجرة ومن ثم فإنها تنتقل مع العين المؤجرة إلى من انتقلت إليه ملكية هذه العين والخلف الخاص.

ووفقا لنص المادة ٦٠٤ مدني "... في حالة انتقال ملكية العين المؤجرة إلى مالك جديد فلا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص إلا إذا كان عقد الإيجار له تاريخ ثابت وسابق حل التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد."

ولإعمال أحكام تلك النصوص يتعين توافر شروط أولها أن تكون ملكية العين المؤجرة قد انتقلت بالفعل إلى المالك الجديد - الخلف الخاص - للمؤجر وعلى ذلك.

لا مجال لإعمال أحكام نصوص انتقال ملكية

العين المؤجرة للغير في حالة عدم تسجيل

المالك الجديد - الخلف الخاص - لسند ملكيته

حيث أنه تطبيقا للقاعدة العامة المقررة بنص المادة ١٤٦ من القانون المدني فإن المتصرف إليه لا يكون خلفا خاصا للمالك المؤجر إلا إذا انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة بالفعل ، وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بمقد شرائه قبل المستأجر من البائع في عقد البيع العقاري غير المسجل ، أن يسجل هذا العقد لتنتقل الملكية بموجبه.

والخلف الخاص هو كل من تنتقل إليه ملكية العين المؤجرة لأي سبب من أسباب الملكية فيها هذا الميراث الذي يكون بموجبه الخلف عاما وليس خاصا، وأسباب نقل الملكية متعددة

منها البيع والمقايضة والهبة والشركة إذا كانت الملكية حصة هينة في الشركة

كما قد تنتقل الملكية بالوصية فينصرف إلى الموصى له أثر الإيجار الصادر من الموصى، ويكون في هذه الحالة الإيجار ثابت التاريخ بموت الموصى باعتبار أن ذلك هو أحد طرق الإثبات ويكون بالتبعية سابق على انتقال ملكية العين إلى الموصى له.

فمؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦ ، ٦٠٤ ، ٦٠٥ ، ٦٠٦ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه ، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار ، وإن كان تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقا للتطبيق القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة - في المواد الثلاث الأخرى سالف الذكر وبالشروط المبينة بها - لا يكون المتصرف إليه خلفا

خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية بالتسجيل ، أما قبل ذلك فهو ليس إلا داتنا عاديا للبايع - موجر العقار - وحق المشتري في تسلم العقار وفي ثماره ونمائه له قانونا من مجرد البيع ذاته إنما هو حق شخصي مرتبط له في ذمة البايع إليه ، كما أن علاقته بالبايع وعلاقة الأخير بالمستأجر علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ في جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ من ٤٧ ج ١ ص ٣٧٥)

شروط نفاذ عقد الإيجار

في مواجهة المالك الجديد

١- أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ إذا قلت مدته

عن تسع سنين أو مسجلا إذا زادت عن ذلك

□ إذا كانت مدة عقد الإيجار أقل من تسع (٩) سنوات يتعين لنفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد أن يكون ثابت التاريخ، ويكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وفقا لما نصت عليه المادة ١٥ من قانون الإثبات وذلك في الحالات الآتية:

١- من اليوم الذي يقيد فيه بالسجل الخاص بذلك

٢- من اليوم الذي يثبت فيه مضمون العقد في ورقة أخرى ثابتة التاريخ

٣- من اليوم الذي يؤشر فيه على العقد من موظف عام مختص

٤- من اليوم الذي يتوفى فيه أحد من لهم على العقد أثر معترف به من خط أو أمضاء أو ختم أو بصمه أو اليوم الذي يصبح مستحيلا على أحد هؤلاء أن يكتب أو يصمم لعله في جسمه

ويغنى عن إثبات تاريخ عقد الإيجار علم الخلف الخاص - المالك الجديد - بعقد الإيجار وقت انتقال ملكية العين المؤجرة إليه وعدم اعتراضه عليه

• أما إذا كانت مدة عقد الإيجار تزيد عن تسع سنوات ، فيتعين أن يكون العقد مسجلا حسبها

نصت المادة ١١ من قانون الشهر العقاري ، وإلا فإنه لا ينفذ في حق المالك الجديد إلا في حدود تسع سنوات فقط متى كان ثابت التاريخ بأي صوره من الصور المقررة بالمادة ١٥ لإثبات..

وعلى ذلك إذا كان عقد الإيجار لم يثبت تاريخه إلا في تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل نزاع الملكية ، فإنه يكون من حق المالك الجديد من يوم تسجيل مستند ملكيته الخيار بين أن يقيم دعوى صورية أو دعوى عدم نفاذ تصرف المدين - البائع له - بالإيجار للغير - وهما دعويان مختلفتان ، فيجوز للدائن إثبات أن العقد الذي صدر من المدين صوري بغية استيفاء المال الذي تصرف فيه في ملكه فان أخفق جاز له الطعن في العقد الحقيقي بدعوى عدم نفاذ التصرف في حقه ، بغية إعادة المال إلى ملك المدين كما أنه يجوز للدائن كذلك في الدعوى الواحدة أن يطعن في تصرف مدينه بالدعويين معا على سبيل الخيرة ، فيحاول إثبات الصورية أولا فإن لم ينجح انتقل إلى الدعوى الأخرى.

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ ص ٢٢ من ٢٢٨)

وفقا لنص المادة ٢٣٧ التي تنص على لكل دائن أصبح حقه مستحق الأداء ، وصدر من مدينه تصرف ضار به أن يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه ، إذا كان التصرف قد انقصر من حقوق المدين أو زاد في التزاماته وترتب عليه إضرار المدين أو الزيادة في إضراره وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية. ووفقا لنص المادة ٢٤٤ التي تنص على

- ١- إذا أبرم عقد صوري فلدائني المتعاقدين وللخلف الخاص، متى كانوا حسن النية، أن يتمسكوا بالعقد الصوري، كما أن لهم أن يتمسكوا بالعقد المستر ويثبتوا بجميع الوسائل صورية العقد الذي اضر بهم.
- ٢- وإذا تعارضت مصالح ذوى الشأن، فتمسك بعضهم بالعقد الظاهر وتمسك الآخرون بالعقد المستر، كانت الأفضلية للأوليين.

٢- أن يكون ثبوت تاريخ عقد الإيجار أسبق

على تاريخ التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد

يشترط أن يكون ثبوت تاريخ عقد الإيجار - سابق - على التصرف الناقل للملكية للخلف الخاص ، فلو انتقلت الملكية عن طريق البيع مثلا يتعين أن يكون تاريخ ثبوت تاريخ عقد الإيجار سابق على تاريخ تسجيل عقد البيع الناقل للملكية العين المؤجرة للمالك الجديد فإذا كان تاريخ ثبوت تاريخ عقد الإيجار لاحق على تاريخ التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد فإنه لا يكون نافذا في حق المالك الجديد.

كذلك لو كانت مدة عقد الإيجار تزيد عن تسع سنوات يتعين أن يكون عقد الإيجار مسجلا قبل تاريخ التصرف الناقل للملكية للمالك الجديد وإلا فإن عقد الإيجار لا يكون نافذا في حق المالك الجديد.

• متى توافرت تلك الشروط فإن عقد الإيجار يكون نافذاً في حق متلقي ملكية العين المؤجرة وتنصرف آثاره إلى هذا الخلف الخاص من وقت التصرف الناقل للملكية ، أي من وقت تسجيله مالم يكن قد قام المؤجر بحالة عقد الإيجار إلى المشتري وقبلها المستأجر أو أعلن بها ، ويحل الخلف الخاص محل المؤجر من حيث الحقوق والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار.

• أما إذا لم يكن للإيجار تاريخ ثابت سابق على التصرف الناقل للملكية فإنه لا يكون نافذاً في مواجهة المالك الجديد، وإن كان يظل عقد الإيجار نافذاً في مواجهة المؤجر ويلتزم هذا الأخير بتعويض المستأجر.

إلا أنه يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة أن يتمسك بعقد الإيجار.

الأثر المترتب على عدم نفاذ عقد الإيجار

في مواجهة المالك الجديد للعين

أولاً: أحقية المالك الجديد في طلب إخلاء المستأجر بعد التنبيه عليه:

وفقاً لنص المادة ٦٠٥ لا يجوز للمالك الجديد طلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٦٣ ممدنى

ففي الأراضي يجب التنبيه بالإخلاء قبل نهايتها بثلاثة أشهر إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن ستة أشهر سواء كانت العين المؤجرة من الأراضي الزراعية أو الأراضي البور.

وقبل انتهائها بشهرين إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن أربعة أشهر في المنازل والأماكن المؤجرة لغير أغراض السكن وقبل نهايتها بشهر إذا كان إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة لمدة تزيد عن شهر للأماكن المفروشة فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير،

ويحق للمالك الجديد بعد انقضاء المدة المحددة في التنبيه - في حالة عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهته - طلب إخلاء المستأجر بعد مرور الميعات المحددة بالتنبيه الحاصل منه ، وفي جميع الأحوال يجب ألا تزيد تلك المدة المحددة للتنبيه بالإخلاء عن نصف المدة المعينة لدفع الأجرة في العقد، فإذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة بالعقد شهر يكون التنبيه خلال خمسة عشر يوماً، ويجب ألا يبقى المستأجر في العين إلا للمدة المحددة بالتنبيه.

وخلال المدة المحددة للتنبيه يكون عقد الإيجار سارياً خلال تلك المدة بذات أحكامه

على رأسها الأجرة في مواجهة المالك الجديد، اللهم إلا بند المدة، يكون العقد منتهياً بمجرد

حلول الأجل المحدد بالتنبيه المعلن للمستأجر.

*** ويتمين مراعاة أن طلب الإخلاء قاصر على المالك الجديد وليس للمؤجر هذا الحق.

ثانيا: حقوق المستأجر في حالة طلب المالك الجديد الإخلاء وإنهاء عقد الإيجار:

(أ) أحقية المستأجر في التعويض من المؤجر

"ضمان الاستحقاق"

نصت المادة ٦٠٥ مدني ، إذا نيه من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا مالم يتفق على غير ذلك.

كما قضت المادة ٥٧٢/٢ مدني إذا حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

ونظرا لأنه في هذه الحالة يطلب المالك الجديد إخلاء المستأجر من العين يكون المستأجر قد حرم من الانتفاع بالعين المؤجرة المدة الباقية من العقد فيلتزم المؤجر بتعويض المستأجر وفقا للقواعد العامة عن ما فات المستأجر من كسب ومالحقه من خسارة ، وتكون مسئولية المؤجر هنا عقديه سببها عقد الإيجار ، هذا مالم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على عدم استحقاق التعويض.

(ب) حق المستأجر في حبس العين حتى يتقاضى التعويض من المؤجر

"حق الحبس"

وفقا لنص المادة ٥٠٦/٢ مدني ".....لايجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو عن انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين للوفاء بهذا التعويض....."

وعلى ذلك لا يجوز للمالك الجديد طلب إخلاء المستأجر من العين إلا في إحدى الحالات التالية:

١- إذا دفع المؤجر للمستأجر التعويض المستحق.

٢- إذا دفع المالك الجديد بدلا وعن المؤجر التعويض المستحق وفي هذه الحالة يرجع المالك الجديد على المؤجر بما دفعه للمستأجر.

٣- إذا حصل المستأجر على تأمين كاف من المؤجر أو المالك الجديد.

٤- إذا كان هناك اتفاق مسبق بين المؤجر والمستأجر على عدم استحقاقه للتعويض.

حجية الاتفاق على مصير عقد الإيجار

عند انتقال ملكية العين للغير

(١) الاتفاق بين المؤجر والمستأجر:

يجوز للمؤجر أن يشترط على المستأجر إنهاء عقد الإيجار عند بيع العين المؤجرة للغير مع التعويض أو عدم التعويض حسب الاتفاق المبرم بينهما في عقد الإيجار.

فيكون المستأجر ملزم بإخلاء العين عند انتقال ملكيتها للمالك الجديد متى قام هذا الأخير بالتنبيه عليه في المواعيد المحددة على النحو السالف ذكره.

أما إذا لم يكن هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مصير عقد الإيجار عند نقل ملكية العين المؤجرة للغير، فيجب إعمال الأحكام المقررة بالمواد ٦٠٤، ٦٠٥ السالف بيانها.

(٢) الاتفاق بين المؤجر والخلف الخاص له:

يجوز للمؤجر أن يشترط على المالك الجديد بقاء عقد الإيجار واستمراره وفقاً لأحكامه، فيجب إعمال الاتفاق المذكور إعمالاً لقواعد وأحكام الاشتراط لمصلحة الغير.

تطبيقات قضائية محكمة النقض

مفاد نص المادة ١٤٦ من القانون المدني أنه إذ تقرر قاعدة عامة بشأن انصراف أثر العقد إلى الخلف الخاص اشترطت أن يكون انتقال ملكية الشيء إليه قد جاء بعد إبرام العقد الذي ينصرف أثره إلى الخلف، وأن يكون الخلف الخاص عالمياً بالعقد وقت انتقال الملكية إليه وإذ لم تتطلب هذه المادة أن يكون العقد ثابتاً، فذلك لأن العلم من جانب الخلف الخاص يقوم مقام ثبوت التاريخ ويعد طريقاً من طرق إثبات تاريخ الورقة العرفية، فتصبح الورقة حجة عليه من وقت علمه بها بوصفه خلفاً خاصاً.

(نقض جلسة ١٩٦٦/٢/١ من ١٧ ص ٢٢١)

مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من

القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية.

(الطعن رقم ١٥٧٤ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ م ٤٣ ع ٢ ص ١١٦٤ ق ٢٣٦)

النص في المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ٤٦ - مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على تسع سنوات فإنه يجب لفأذه في حق الغير فيما زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً..... ومن ثم لا يكفي لفأذه مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ..."

(طعن ٤٦٦٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٩)

المشتري للعقار يكون خلفاً خاصاً للبائع في خصوص انصراف أثر الإيجار إليه بشرط أن تكون الملكية انتقلت إليه بتسجيل عقد شرائه أو قام البائع بتحويل عقد الإيجار إليه وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها فإذا تخلف هذا الشرط وقام المشتري بتنزع العين الموجهة من يد المستأجر ولو بحكم قضائي أو بأمر من النيابة كان للمستأجر إقامة دعوى استرداد حيازة قبل المشتري.

(طعن ٦٤٠ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٢/٥/١١)

يترتب على انصراف أثر العقد إلى الخلف العام، أنه يسرى في حقه ما يسرى في حق السلف بشأن هذا العقد فلا يشترط إذن ثبوت تاريخ العقد أو تسجيله حتى يكون التصرف حجة للخلف أو عليه لأنه يعتبر قائماً مقام المورث ويلتزم بتنفيذ ما التزم به مورثه طالما أن العقد قد نشأ صحيحاً وخلصت له قوته الملزمة.

(طعن ٣٤٦ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٢/٥/١١)

مؤدى ما نصت عليه المواد ١٠٦، ١٠٥، ١٠٤، ١٠٣، ١٤٦ مدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المورج في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه؛ غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين الموجهة وهو ما يترتب عليه من أثر وإن كان يعد تكييفاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ مدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلاً وعلى ذلك فإنه يتعين على مشتري العقار حتى يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من

البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع مؤجر العقار وحق المشتري في تسلمه المبيع وفي ثماره وفي إنهاء المقرر له قانوناً من مجرد البيع في ذاته إنما هو حق شخصي مرتب له في ذمة البائع إليه كما أن علاقته بالبائع وعلاقة الأخير بالمستأجر منه علاقات

شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام علاقة بين المشتري للعقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار ومن ثم فليس لأحد هذين أن يطالب بشئ بالطريق المباشر.

(طعن ٨٣٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥)

(طعن ١٦٧٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٨٨/٢/٢٥)

عقد الإيجار. ففاده في حق الخلف الخاص، مفاده. حقوق المؤجر والتزاماته ثبوتها لهذا الخلف دون حاجة للاشتراط عليه وقت انتقال الشئ إليه.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٢٢)

تمسك الطاعن بامتداد عقد الإيجار لمدة أخرى حتى يتم سداد مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة من دلاله الصورة الضوئية للإيصال المنسوب صدوره منها والمتضمن حصولها على مبلغ مالي كمقدم إيجار يخصم منه شهرياً مبلغ يوازي نصف الأجرة الشهرية تقديمه صوراً ضوئية من إيصالات أجرة شهرية مؤيداً..... عدم اعتداد الحكم المطعون فيه بالإيصال الأول..... ورقة مستقلة لا تفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين في ذمة المالكة السابقة تلتزم به قبل الطاعن، واشترطه للاعتداد بهذا الدين قبل المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتاً في عقد الإيجار. خطأ.

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٢٢)

لما كان مؤدى ما تنص عليه المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن أثر الإيجار يتصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه، غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان تطبيقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني إلا أنه وفقاً للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة - في المواد الثلاث الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة بها - لا يكون المتصرف إليه خلفاً خاصاً في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية بالتسجيل، أما قبل ذلك فهو ليس إلا دائناً عادياً للبائع - مؤجر العقار - وحق المشتري في تسلم العقار وفي ثماره وإنائه له قانوناً من مجرد البيع ذاته إنما هو حق شخصي مرتب له في ذمة البائع إليه، كما أن علاقته بالبائع

وعلاقة الأخير بالمستأجر علاقتان شخصيتان تستقل كل منهما عن الأخرى ولا يترتب عليها قيام أية علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل والمستأجر لهذا العقار.

(الطنن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٣٧٥)

شراء المستأجر للعين المؤجرة بعقد عرفي لا ينقل إليه ملكيتها ولا يجعل محل المؤجر فلا تقوم به حالة المحاد للذمة في مواجهة من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر شراء الطاعنين لأطيان النزاع بالمقد العرفي المؤرخ ١٥ / ١٠ / ١٩٦٩ تنافره به لتحاد الذمة في مواجهة المطعون ضدهما الأولين فينقض عقد الإيجار الذي يتمسكون به في مواجهتهما فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون، وإذا حجه هذا التقرير الخاطئ عن بحث قيام العلاقة الإيجارية التي يتمسك بها الطاعنون وأثرها في طلب المطعون ضدهما الأولين إلزامهم بتسليمها أطيان النزاع فإنه يكون مشوبا أيضا بالقصور في التسبب.

(الطنن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٣٧٦)

إذ كانت المادة ٣٠ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ قد نصت على أنه استثناء من حكم المادة ٦٠٤ من القانون المدني (تسرى عقود الإيجار القائمة على المالك الجديد للعقار ٠٠٠٠٠٠) بها موداه أن عقود الإيجار تسرى في مواجهة المالك الجديد وهي لا تكون كذلك إلا إذا صدرت صحيحة ممن له حق التأجير طبقا للقانون، ولما كان عقد إيجار المستأجر الأصلي صادرا ممن يملكه - الطاعن - بوصفه مالكا لنصف العين شيوعا ومستأجر للنصف الآخر ومصرح له بالتأجير من الباطن ومن ثم فإن العقد يسرى في حق ورثة المالك لنصف العقار بوصفهم ورثة المؤجر الأصلي كما يسرى في حق المشتري منهم بوصفهم الملاك الجدد للعين المؤجرة فإذا أدخل المستأجر من الباطن بشروط عقد الإيجار الصادر إليه من الطاعن فيكون للأخير - المؤجر - كافة الحقوق قبله ومنها إقامة دعوى الإخلاء لإخلاله بشروط عقد استجاره دون ما دخل للمؤجر الأصلي أو المشتري منه وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون.)

(الطنن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ ق جلسة ٨ / ٦ / ١٩٨٩ م ٥٥٣ لسنة ٤٠ ع ٢)

مؤدي ما تنص عليه المواد ١٤٦ و ٦٠٥ و ٦٠٦ من القانون المدني أن أثر الإيجار ينصرف إلى الخلف الخاص بحكم القانون فيحل هذا الخلف محل المؤجر في جميع حقوقه قبل المستأجر وفي جميع التزاماته نحوه غير أن انصراف عقد الإيجار إلى الخلف الخاص الذي يتلقى ملكية العين المؤجرة هو وما يترتب عليه من آثار، وإن كان يعد تطبيقا للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ١٤٦ من القانون المدني، إلا أنه وفقا للتنظيم القانوني الذي قرره المشرع لهذه القاعدة في المواد الثلاثة الأخرى سالفة الذكر وبالشروط المبينة فيها لا يكون المتصرف إليه. وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض. خلفا

خاصا في هذا الخصوص إلا إذا انتقلت إليه الملكية فعلا ، وعلي ذلك فإنه يتعين علي مشتري العقار حتي يستطيع الاحتجاج بعقد شرائه قبل المستأجر من البائع أن يسجل هذا العقد لتنتقل إليه الملكية بموجبه ، أما قبل التسجيل فهو ليس إلا دأنا عادي للبائع مؤجر العقار ، وحقه في تسلم العقار المبيع وثأره المترتبة علي البيع هو حق شخصي مترتب له في ذمة البائع فقط دون غيره ، وأن علاقة المشتري بالبائع له علاقة مستقلة تماما عن علاقة البائع المذكور بالمستأجر ولا يترتب عليها قيام أي علاقة بين مشتري العقار الذي لم يسجل عقد شرائه والمستأجر لهذا العقار ، ومن ثم فليس له أن يطالب بالأجرة إلا من تاريخ التسجيل وعلمه به ، أما الأجرة المستحقة عن الفترة السابقة علي ذلك فليس له أن يطالب المستأجر بها إلا إذا كان البائع حول إليه عقد الإيجار وقبل المستأجر هذه الحوالة أو أعلن بها. (المادة ٥٨٦ مدني)

(الطنن رقم ٢٢١ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٥ س ٣٣ ص ٤٨٤)

عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لاسري في حق المشتري إلا بالنسبة لما كان قائما من المباني فعلا وقت البيع ، ومن ثم فإن الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت البيع قد قامت علي نحو يجعلها قابلة للانتفاع بها لا يتغل في حق المشتري. (م ٦٠٤ ق المدني)

(الطنن رقم ١٢٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٣/١٧ س ٣٠ ص ٨٣٩)

مؤدي نصوص المواد ١/٤٠٦ و ١/٤٠٧ و ٤٠٨ و ٤١٧ و ١/٤٤٦ من قانون المرافعات أن المدين يعتبر بحكم القانون حارسا علي عقاره المحجوز إذا لم يكن مؤجرا قبل تسجيل التنبيه ، وأن الشارع. درءا لمخبة أن يعمد المدين بمناسبة التنفيذ علي عقاره إلي الكيد لدائنيه فيسيء إدارته وصولا إلي تقليل ثمرته وتنقيص قيمته في نظر الراغبين في الشراء ، ولما لاحظته من أن المستأجر من المدين أو ممثله قد يبادر إلي إثبات تاريخ عقده قبل البيع الجبري ، فلا يملك من تؤول إليه ملكية العقار طلب عدم نفاذ العقار عملا بالمادة ٦٠٤ من القانون المدني. جعل الأصل في الإجارة التي تسري علي الدائنين الحاجزين وعلي من حكم بإيقاع البيع عليه أن تكون ثابتة التاريخ رسميا قبل تسجيل التنبيه دون تلك الحاصلة بعده ولئن أجاز القانون التأجير للمدين وجعله نافذا في حق الدائن ومن وقع عليه البيع متى كان من أعمال الإدارة الحسنة ، إلا أنه قصد بذلك أن يقيد حق المدين في التأجير بالقيد الذي وضعه في حالة بيعه ثمرات العقار ، إذ هو مسئول عن الأجرة بوصفه حارسا بعد أن ألحقت بالعقار ذاته من يوم تسجيل التنبيه إلي يوم البيع بالزاد. أما إذا تم إيقاع البيع بصدور حكم به ، فإن ثمرات العقار تكون من حق من وقع عليه البيع ولا يتعلق بها حق للدائنين لأن حقه الشخصي في تسلم العقار ينشأ من يوم صدور الحكم بإيقاع البيع لا من يوم تسجيله ، فتتقضي الحراسة التي يفترضها القانون ويرتفع عن المدين وصف الحارس ولا يكون له صفة في التصرف في ثمرات العقار أو تأجيره ، ولا يكون تصرفه أو تأجيره نافذا في حق من حكم بإيقاع البيع عليه باعتباره خلفا للدائنين أطراف خصومة التنفيذ ، ولما

كان الواقع في الدعوى أن عقد الإيجار الذي يستند إليه الطاعن لم يثبت تاريخه إلا في تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل نزاع الملكية ، فانه يكون من حق المطعون عليه الذي صدر الحكم بإيقاع البيع له ، ومن يوم صدور هذا الحكم ودون اشتراط تسجيله الادعاء بصورية عقد الإيجار الصادر ممن يمثل المدين إلي الطاعن ، وأن يطلب طرد هذا الأخير من العقار الذي حكم بإيقاع بيعه عليه. (المادة ٦٠٤ مدني ، المواد ٤٠٦ ، ٤٠٧ ، ٤٠٨ ، ٤١٧ ، ٤٤٦ مرافعات)

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ من ٢٨ ص ١١٢٥)

دعوى الصورية ودعوى عدم نفاذ تصرف المدين هما دعويان مختلفتان ، فيجوز للدائن إثبات أن العقد الذي صدر من المدين صوري بغية استيفاء الهال الذي تصرف فيه في ملكه فإن أخفق جاز له الطعن في العقد الحقيقي بدعوى عدم نفاذ التصرف في حقه ، بغية إعادة الهال إلى ملك المدين كما أنه يجوز للدائن كذلك في الدعوى الواحدة أن يطعن في تصرف مدينه بالدعويين معا على شئيل الخيرة ، فيحاول إثبات الصورية أولا فإن لم ينتج انتقل إلي الدعوى الأخرى. (المادتان ٢٣٧ ، ٢٤٤ مدني)

(الطعن رقم ٢٥٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧١/٢/٢٥ من ٢٢ ص ٢٢٨)

(الطعن رقم ٥ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ من ٢٨ ص ١١٢٥)

حالة الحق هي اتفاق بين المحيل وبين المحال له علي تحويل حق الأول الذي في ذمة المحال عليه إلي الثاني ، ويتعين مراعاة القواعد العامة في إثبات الحوالة ، لما كان ذلك ، وكان المطعون عليه الأول لم يقدم ما يفيد حوالة عقد الإيجار من الباتمة إليه وكان البين من الإنذار الموجه منه إلي الطاعنين. المستأجرين. أنه اقتصر علي الإشارة إلي حله عمل المؤجر والباتمة في عقد الإيجار بوصفه خلفا خاصا ، فإن ذلك لا يكفي لإثبات حصول اتفاق بينه وبين الباتمة للعقار المؤجر علي تحويله حقها في قبض الأجرة من الطاعنين. (المادة ١ إثبات)

(الطعن رقم ٦٠١ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٣/٣٠ من ٨٧٧)

فسخ عقد شراء المؤجر أوزوال سند ملكيته بأثر رجعي لبطلانه. نفاذ عقد الإيجار الصادر منه في حق المالك. شرطه. حسن النية وألا يكون العقد مشوباً بالغش. م ٢/٢٦٩ مدني.

(الطعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٥)

تمسك الطاعنين بسوء نية المطعون ضدهم بتخصيص أعيان النزاع لهم بالتواطؤ مع الشركة المؤجرة إضراراً بهم واستغلالاً لنفوذهم رغم علمهم بفرض الحراسة المؤقتة على العقار محل النزاع وتذليلهم على ذلك بالقرائن. دفاع جوهرى. انتهاء الحكم المطعون فيه إلى أن فسخ عقد شراء الشركة المؤجرة للأعيان محل النزاع لا اثر له على صحة ونفاذ عقود الإيجار التي أبرمتها في حق الطاعنين الذين عادت إليهم ملكية العقار الكائن به دون بحث هذا الدفاع. قصور وفساد في الاستدلال.

(الطعن رقم ١٣٤٦ لسنة ٧٠ ق - جلسة ٢٠٠٦/١/٥)

تمسك الطاعنين بملكيتهما للعقار الكائن به شقة النزاع وانتفاء ملكية مورث المطعون ضدها له. تدليلهما على ذلك بالمستندات. دفاع جوهرى. قضاء الحكم المطعون فيه يلزام الطاعنين بأداء الأجرة إلى المطعون ضدها استناداً إلى صحة عقد الإيجار المبرم بينهما ومورث المطعون ضدها دون أن يعنى يبحث دفاعها السالف. خطأ وقصور.

(الطنن رقم ٧٦٩ لسنة ٩٤ ق - جلسة ٢٠/١٠/٢٠٠٥)

انصراف أثر الإيجار إلى الخلف الخاص للمؤجر بحكم القانون. عدم اعتبار مشتري العقار خلفاً خاصاً للمؤجر إلا بانتقال الملكية إليه فعلاً بالتسجيل. التزامه بتسجيل عقد شرائه للاحتجاج به قبل المستأجر من البائع له. المواد ١٤٦، ٦٠٤، ٦٠٥، ٦٠٦ مدني. خفه في تسلم العقار المبيع له. حق شخصي مرتب له في ذمة البائع فقط. حلة ذلك.

(الطنن رقم ٨٩٨٣ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٧/٣/٢٠٠٧)

تمسك الطاعن بأنه يشغل عين النزاع باستجارها من المالك السابق، وبأن المطعون ضده لم يسجل عقد شرائه للعقار كما أن المالك السابق لم يحل عقد الإيجار إليه. أثره. عدم أحقية المطعون ضده في رفع دعوى طرد الطاعن من عين النزاع. حلة ذلك. قضاء الحكم المطعون فيه بطرد الأخير. خطأ.

(الطنن رقم ٨٩٩٣ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٧/٣/٢٠٠٧)

إذ كان الواقع في الدعوى أن المطعون ضده أقام الدعوى الهائلة على الطاعن بطلب طرده من عين النزاع على سند من أنه اشترى العقار الكائنة به عين النزاع بموجب عقد البيع المؤرخ... وأن الطاعن اغتصب الشقة عين النزاع واعتصم الطاعن بأنه يشغل تلك الشقة بموجب عقد إيجار مؤرخ..... صادر له من المالك السابق. قدمه للمحكمة. واقرن بوضع يده على عين النزاع وكان المطعون ضده لم يتم بتسجيل عقد شرائه كما لم يحل المالك السابق عقد الإيجار إليه ومن ثم فإنه لا يكون إلا مجرد دائن عادي للبائع له شأنه في ذلك شأن المستأجر. الطاعن. ولا توجد أي علاقة بينهما تبيح له رفع أية دعوى عليه ومن ثم لا يحق له إقامة الدعوى الهائلة، وإذ تنكب الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(الطنن رقم ٨٩٩٣ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٧/٣/٢٠٠٧)

مشتري العقار بعقد غير مسجل. له كافة حقوق المؤجر قبل المستأجر. شرطه. حوالة عقد الإيجار إليه من البائع مع قبول المستأجر للمحوالة أو إعلانه بها بورقة رسمية بواسطة المحضرين

مشتماً على ذكر وقوع الحوالة وشروطها الأساسية. م ٣٠٥ مدني. للمحال إليه الحق في مقاضاة المستأجر في شأن الحقوق المحال بها دون حاجة لاختصاص الموجر. علة ذلك.

(الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/١)

الفصل الثالث

• حالات انتهاء عقد الإيجار

- لانتهاء مدة العقد
- لاتحاد الذمة
- الانتهاء لوفاة المستأجر بسبب الحرفة والاعتبارات الشخصية
- انتهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر للعين المؤجرة
- انتهاء عقد الإيجار للعذر الطارئ
- انتهاء عقد الإيجار بسبب تغيير المستأجر مقر العمل

المبحث الأول

إنهاء عقد الإيجار لانتهاء مدة العقد

أولاً: نصوص المواد:

م ٩٨ مدنى

"ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المعينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء "

م ٩٩ مدنى

"إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعًا بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تمجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تمجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٩٣ مدنى "

ثانياً: البيان والتعليق:

المدة في عقد الإيجار

وفقا لنص المادة ٨٨ من القانون المدني أن عقد الإيجار هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشيء معين لمدة محددة نظير أجره

وعلى ذلك فإن المدة في عقد الإيجار من البنود والأركان الجوهرية لقيام العقد ويشترط في مدة الإيجار أن تكون مؤقتة أما إذا كانت مؤبدة فإن العقد يكون غير جائز قابلاً للإبطال أو الانتقاص إلى المدة التي لا يجوز تجاوزها عقد الإيجار ويترك ذلك للسلطة التقديرية لقاضى الموضوع "نظرية انتقاص العقد"

ويستوي أن تكون المدة قصيرة أو طويلة ما دامت غير مؤبدة فيجوز أن يكون لمدة حياة المستأجر أو المؤجر ، وتحديد مدة العقد متروك لسلطان إرادته طرفي التعاقد.

إلا أنه يراعى ألا تكون مؤبدة وقد جرى العرف القضائي على أن عقد الإيجار يكون مؤبداً إذا زادت مدته على ستون عاماً قياساً على مدة حق الحكر.

في حين أن المشرع المصري عند وضع المشروع التمهيدي للقانون المدني قد نص في إحدى موادہ التي لم تنقر عن تقنين ووضع القانون المدني على أنه يشترط ألا تزيد مدة العقد عن ثلاثين عاماً إلا أن المشرع لم يقرر هذه المادة وتم إلغاؤها عند وضع القانون المدني.

تسجيل عقد الإيجار إذا زادت مدته عن تسع سنوات

وفقا لنص المادة ١١ من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤/١٩٤٦ إذا زادت مدة عقد الإيجار

عن تسع سنوات تعين تسجيل العقد حتى يكون نافذاً في مواجهة الغير وقد قررت محكمة النقض:

• النص في المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٧٦ مؤداه أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على ٩ سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيها زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لا يكفي لنفاذه مدته الزائدة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا هو المقصود من التسجيل أو الاهتداء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جلية بالبحث عن قصد الشارع أو حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل إنها يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطراً في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى نقص الغرض الذي رُمي إليه والقصد الذي أملاه

(طعن رقم ٤٦٦٥ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/٩)

أثر عدم تحديد مدة في عقد الإيجار:

وفقاً لنص المادة ٥٦٣ من التقنين المدني "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعلل إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة. ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتية بيانها :

١- في الأراضي الزراعية والأراضي البور إذا كانت المدة المعنية لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر. يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر، فإذا كانت المدة أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقاً للمعرف.

٢- في المنازل والحوادث والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

٣- في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة شهرين أو أكثر ، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.....))

وعلى ذلك إذا كان العقد غير محدد المدة أو تعلل تحديدها كان الإيجار منعقداً للمدة المحددة

لدفع الأجرة ، فإذا كانت الأجرة تسدد شهرياً كان الإيجار منعقداً لمدة شهر وإذا كانت تسدد

سنويا كان الإيجار منعقدا لمدة سنة.

"إلا أنه في هذه الحالة قبل انقضاء المدة المذكورة لا ينتهي الإيجار إلا إذا نبه أحد طرفيه على الآخر قبل نهايتها بثلاثة أشهر إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن ستة أشهر في الأراضي الزراعية والأراضي البور.

وقبل انتهائها بشهرين إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة تزيد عن أربعة أشهر في المنازل والأماكن الموحجة لغير أغراض السكن وقبل نهايتها بشهر إذا كان إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة لمدة تزيد عن شهر للأماكن المغروشة فإذا كانت أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، وعلى ضوء ذلك إذا كانت مدة عقد الإيجار مشاهرة "شهر" وكانت المدة المعينة لدفع الأجرة هي شهر وجب التنبيه قبل اليوم الخامس عشر من الشهر الذي ينتهي فيه الإيجار. وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض "لما كان عقد الإيجار سند الدهوى وفقا لشروطه التي تحيز للمستأجر (الطاعن) دون المؤجر (المطعون ضده الأول) الحق في إنهاء العلاقة الإيجارية هو عقد غير محدد المدة ، ووفقا لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني يعتبر منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنائه بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص المشار إليه ، ولما كان النص في عقد الإيجار سند الدهوى على أن الأجرة تدفع شهريا ومن ثم يحق للمطعون ضده الأول - المؤجر التنبيه على المستأجر بالإنهاء استعمالا لهذا الحق الذي يستمد من القانون إذا قام به قبل النصف الأخير من الشهر عملا بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان ولما كان العقد المؤرخ ١٩٧٢/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد تلقائيا ما دام المستأجر (الطاعن) يقوم بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة فإن هذا العقد قد تجدد - قبل استعمال المؤجر (المطعون ضده الأول) حقه في الإنهاء - لمدة متوالية تنتهي على التوالي كل ستة شهور في آخر يناير ، آخر يوليو من كل سنة آخر هذه المدد تنتهي في ١٩٨٠/٧/٣١ في الوقت الذي حصل فيه التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ ووفقا لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني والنظر القضائي المتقدم يعتبر العقد متجددا لمدة شهر أغسطس (وهي المدة المعينة لدفع الأجرة) وينتهي في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه صحيحا إذا تم قبل النصف الأخير من هذا الشهر وفقا للقواعد القانونية الواردة في السياق المتقدم وإذا تم هذا التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ فإنه يكون قد تم في الميعاد المنصوص عليه في القانون ويترتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - انحلال العلاقة العقدية وفقا للنص المشار إليه واستعمالا لحق المؤجر الذي يستمد من القانون وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فلا يعيبه ما تضمنته من أسباب قانونية خاطئة في هذا الشأن إذ أن هذه المحكمة أن تصححها دون أن تنقض الحكم

وأمر إنهاء عقد الإيجار يختلف باختلاف ما هو متفق عليه بالعقد بشأن طريقة انتهاء العقد، كما لو فرض المستأجر على المؤجر أن يكلفه هذا الأخير بالإخلاء لانتهاء التعاقد خلال أجل محدد وقبل التعاقد. فيجب إعمال بنود الاتفاق ما لم تكن مخالفة للنظام العام أو الآداب. وفقا لما هو مقرر بنص الهادة ١٤٧ مدني "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقده ولا تعديله إلا باتفاق الطرفين..."

الاتفاق على انتهاء العقد بنهاية مدته دون قيود

في حالة اتفاق طرفي التعاقد على انتهائه بنهاية مدته دون قيد أو شرط ودون اتخاذ أي إجراء أو تنبيه فيتعين في هذه الحالة على المستأجر إخلاء العين المؤجرة وردها إلى المؤجر عند نهاية مدة العقد، وذلك إعمالا لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه الهادة ١٤٧ مدني

وفي حالة امتناع المستأجر عن إخلاء العين عند انتهاء مدة الإيجار فيحق للمؤجر اللجوء للقضاء بدعوى موضوعية بطلب الحكم له بإخلاء المستأجر لانتهاء مدة العقد ويلتزم القاضي في هذه الحالة بإعمال بنود العقد وأحكامه نزولا منه على مبدأ سلطان الإرادة وتحقيقا لاستقرار المعاملات، ما لم يكن العقد تجديد تجديدًا ضمنيًا على النحو الذي سنعرض له تفصيلا.

ومتى تحقق القاضي من أن العقد محدد المدة ومتفق على انتهائه دون قيد أو شرط كان متعينًا عليه إجابة المؤجر في طلبه.

حكم سكوت المؤجر عن طلب إخلاء العين المؤجرة

واستلامها عند انتهاء مدة العقد؟

((تجديد العقد))

عالج المشرع هذا الفرض في الهادة ٩٩٩ مدني حينما نص على أن العقد يتجدد تجديدًا ضمنيًا ببقاء المستأجر في العين حيث أن بقاءه يعد في هذه الحالة إيجابًا منه بتجديد العقد ويعد سكوت المؤجر إزاء ذلك قبول منه وهو في حقيقته تلاقي الإرادتين ضمنيا بتجديد عقد الإيجار.

إلا أن تجديد العقد في هذه الحالة مشروط بالآتي:

١- أن يكون وضع المستأجر على العين يستند لعقد إيجار صحيح.

فيجب أن يكون سند المستأجر في شغل العين هو عقد إيجار صحيح مكتمل الشرائط القانونية التي تطلبها المشرع، وعلى ذلك إذا لم يكن سند شغل العين هو عقد الإيجار وإنما عقد آخر كحق انتفاع أو... كوضع اليد أو.... أو كان عقد الإيجار الذي يستند إليه أصلا باطلا ففي هذه الحالة يكون

العقد غير قابل للتجديد.

٢- أن يظل المستأجر مقيما بالعين المؤجرة بقصد تجديد العقد وذلك عند انتهاء مدته:

١- يتعين عند انتهاء مدة العقد أن يظل المستأجر مقيما بالعين باقيا بها ومتفعيا بها.

ب- أن يكون قصد المستأجر في البقاء في العين هو تجديد العقد ويقع عبء إثبات ذلك عليه ومن المظاهر الدالة على ذلك أن يبقى المستأجر أثناءه بالعين ويظل يؤدي الالتزامات التي قررها عقد الإيجار كأن يسدد الأجرة للمؤجر ومقابل استغلال خدمة المرافق اللازمة لشغل العين.

وعلى ذلك لو انتضت نية المستأجر في تجديد العقد بأن يكون بقاءه في العين المؤجرة راجع إلى ظروف طارئة كما لو مرض المستأجر عند انتهاء العقد ولم تتجه إرادته ولم تدل مظاهر بقاءه في العين إلى تجديد العقد فلا يعد ذلك تجديدا للعقد

٣- ألا يعترض المؤجر على بقاء المستأجر بالعين المؤجرة عند انتهاء العقد:

الأصل أن سكوت المؤجر وعدم اعتراضه على بقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء مدة العقد هو سكوت ملائس لإيجاب ضمني من المستأجر برفضه في التجديد وينم عن موافقة ضمنية على تجديد العقد.

أما إذا أبدى المؤجر اعتراضه على وجود المستأجر بالعين المؤجرة بأي صوره من صور الاعتراض فلا يعد عقد الإيجار مجددا إلا أن ذلك مشروط بالألا يتأخر المؤجر في إبداء اعتراضه على التجديد.

ومن صور اعتراض المؤجر على بقاء المستأجر بالعين المؤجرة بعد انتهاء العقد "تحرير محضر بالشرطة لإثبات رفضه لبقاء المستأجر بالعين بعد انتهاء العقد ، التنبيه عليه بموجب خطاب موصى عليه بعلم الوصول ، إنذاره بإنذار على يد محضر ، تأجيله للعين للغير ، إقامة دعوى قضائية بالإخلاء فور انتهاء العقد مباشر...

أحكام تجديد الإيجار ضمنيا:

متى توافرت الشروط الثلاثة السابقة وكان العقد خاليا من ثمة اشتراط على عدم قابلية العقد

للتجديد الضمني أو الصريح فإن العقد يكون مجددا تجديدا ضمنيا بذات شروط وأحكام عقد الإيجار

ومن حيث الحقوق والالتزامات اللهم إلا مدة العقد حيث أن مدة الإيجار هو الأمر الوحيد

الذي يختلف في التجديد.

مدة العقد المتجدد:

في هذه الحالة يتجدد العقد لمدة غير معينة وهو مانصت عليه المادة ٥٩٩ مدني "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر متفعلاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودون اعتراض منه اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ مدني".

ووفقاً لنص المادة ٥٦٣ مدني فإن العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة ، فإذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة هي كل شهر ، تجدد العقد لمدة شهر ، وإذا كانت سنة تجدد العقد لمدة سنة...
□ ويعد ثبوت التجديد الضمني للإيجار وتحقق شروطه من المسائل الموضوعية المتروكة لتقدير قاضي الموضوع التي يقدرها حسب ظروف الدعوى.

تعليق انتهاء مدة العقد

على شروط واقفة

قد يتفق طرفي عقد الإيجار على اشتراط أحدهما على الآخر اتخاذ إجراء معين قبل انتهاء مدة العقد وإلا كان العقد مجدداً لمدة أخرى أو ممتداً لمدة أخرى كأن يشترط أحدهما على الآخر أن يئنه عليه بالإخلاء وإنهاء التعاقد عند نهايته وإذا لم يتم التنبيه يمتد العقد لمدة أخرى أو يتجدد ، فالعبرة بما اتفق عليه طرفي التعاقد وذلك إعمالاً لما نصت عليه المادة ١٤٧ مدني من أن العقد شريعة المتعاقدين بشرط ألا يؤدي هذا إلى أبدية عقد الإيجار ومن أمثلة ذلك أن يشترط المستأجر على المؤجر بأن يقوم بالتنبيه عليه قبل نهاية العقد بمدة معينة أو دون تحديد مدة معينة ويترك إعلان الرغبة في ذلك في أي وقت يشاء طيلة مدة التعاقد وقد يشترط المؤجر على المستأجر ذلك بأن يشترط عليه أن يئنه عليه برغبته في إنهاء التعاقد.

وعلى ذلك إذا لم يتم أي من طرفي التعاقد بتحقيق الشرط المتفق عليه امتد العقد لمدة أخرى فقط فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجة إلى اتخاذ الإجراء المتفق عليه في المدة الأولى.

أما إذا ظل المستأجر بعد نهاية المدة الثانية مقيماً في العين برضاء المؤجر فإن الإيجار يكون قد تجدد ضمناً ، ولكن لمدة غير معينة وغير معلومة وهي المدة المحددة لدفع الأجرة مع مراعاة التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني..

الفارق بين امتداد عقد الإيجار

وتجديدا عقد الإيجار

الامتداد:

يكون في حالة ما إذا كان هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تجديد العقد لمدة أو ممد أخرى في حالة بقاء المستأجر في العين وعدم التنبيه عليه بالإخلاء قبل نهاية المدة الأولى وفي الميعاد المتفق عليه، فيكون العقد متعقدا لمدة أخرى هي المحددة بالعقد. ويكون الامتداد بذات أحكام والشروط والبنود المتفق عليها خلال المدة الأولى.

التجديد:

يتحقق في حالة ما إذا لم يكن هناك ثمة اتفاق بين المؤجر والمستأجر على تجديد العقد لمدة أخرى أو امتداده لمدة أخرى أو كان متندا للمدة الثانية المتفق عليها أصلا ، وظل المستأجر باقيا في العين برضاء المؤجر فإن ذلك يعد تجديدا للإيجار ولكن يعد إيجار جديد لمدة غير معينه وتكون مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة لحين قيام المؤجر بالتنبيه على المستأجر بالإخلاء وعدم الرغبة في تجديد العقد.

لذلك إذا اتفق العاقدان على مدة ما انقضى الإيجار بفواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بقدر معين وإلا فيمتد الإيجار لمدة أخرى طبقا لاتفاقهما فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجه إلى تنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على غير ذلك ويعد بقاء المستأجر في العين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدا ضمنيا وليس امتداد للإيجار ومدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية.

(طعن ١٧٦٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٥/٩)

وقد قضت محكمة النقض "متى انقضت العلاقة الإيجارية بفسخ العقد قضاء أو رضاء ورأى طرفاه تجديد هذه العلاقة فإن هذا التجديد يعد إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الأصلي ولو كان بنفس الشروط.

(طعن ٣١٤ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٩/٢٥)

كما أن المادة ٥٦٣ مدني قد نصت على ضرورة التنبيه من أحد طرفي التعاقد على الآخر إذا كانت مدة العقد غير معلومة أو تعذر إثباتها فإن العقد يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة متى نبه أحدهما على الآخر خلال أجال معينه.

وعلى ذلك لابد أن نتناول تعريف التنبيه بالإخلاء وشروطه:

تعريف التنبيه:

□ **التنبيه بالإخلاء** هو تعبير صادر عن أحد المتعاقدين للطرف الآخر عن رغبته في إنهاء

العلاقة الإيجارية ولا يحتاج إلى قبول الطرف الآخر وقد عرفه قضاء القضاء بأنه تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استنادا لإرادته في إنهاء الإيجار

□ **شكله:** ليس للتنبيه بالإخلاء شكل معين في حالة عدم الاتفاق على إجرائه في شكل معين فيجوز أن يكون بموجب إنذار على يد محضر، كما يجوز أن يكون بموجب خطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول، ويجوز أن يكون عن طريق الإبلاغ في محضر شرطه وقد يكون شفويا أمام شهود متى تمكن صاحبه من إثبات ذلك.

□ أما إذا كان هناك اتفاق على إجرائه في شكل معين على سبيل المثال بموجب إنذار على يد محضر تعين إثباته وإلا كان التنبيه في حالة مخالفة هذا الشكل باطل الأثر ولا يعمل عليه ما لم يقم الموجر الدليل على قيامه بالتنبيه بما يحقق ذات الأثر على الشكل المتفق عليه بالعقد.

□ **بياناته:** يجب أن يشتمل التنبيه بالإخلاء على البيانات الأساسية لعقد الإيجار كالعين المؤجرة وتاريخ انتهاء الإجارة وصاحب التنبيه وبياناته وإعلان الرغبة في إنهاء العقد بشكل صريح

□ ويجب أن تفرق بين التنبيه بإعلان الرغبة في إنهاء عقد الإيجار وعدم تجديده وتسليم العين المؤجرة في الميعاد المحدد لإنهاء العقد وبين التكليف الموجه بصدد إخلال المستأجر بالتزام واقع على عاتقه كعدم سداد الأجرة دون أن يكون متضمنا للتنبيه بإنهاء العقد فلا يصح استخدام هذا التنبيه في دعوى انتهاء عقد الإيجار.

□ **إثباته:** القاعدة في حالة الاتفاق على إثباته بشكل معين تعين إعماله وفي حالة عدم الاتفاق تتبع القواعد العامة في الإثبات فإذا كانت قيمة الإيجار تزيد على ١٠٠٠ جنيه "ألف جنيه" وجب إثباته بالكتابة أو ما يقوم مقامها فإذا كان أقل من ذلك أجاز إثباته بكافة طرق الإثبات.

□ **ممن يكون:** يجب أن يكون التنبيه بالإخلاء من أي من طرفي التعاقد حسب ما هو متفق عليه وهو حق شخصي يقتصر بصاحبه ولا يجوز لدائعه استعماله باسمه، وفي حالة تعدد المؤجرين أو للمستأجرين فتتبع في هذه الحالة أحكام الشروع ويعتبر التنبيه من بين أعمال الإدارة المعتادة التي يكفى فيها موافقة الأغلبية المطلقة، ٨٢٨ مدني

□ كذلك يجوز التنبيه من الخلف العام والخاص لأي من طرفيه للآخر:

الميعاد الذي يجب اتخاذ خلاله إجراء التنبيه

من أحد المتعاقدين للآخر

أ- إذا كان هناك اتفاق

إذا كان هناك اتفاق في العقد على أن يتم التنبيه بالإخلاء خلال أجل معين وبشكل معين تبعاً لمتابعه وفق ما هو متفق عليه بعقد الإيجار ، كما لو اشترط في العقد أن يتم التنبيه خلال الشهر الأخير من مدة العقد أو قبل نهاية العقد بسنة أو ستة أشهر ففي هذه الحالة يتعين الالتزام بما هو متفق عليه ، وإلا كان التنبيه باطلاً بائط الأثر ، وإذا كان الاتفاق على مدة العقد دون اشتراط تنبيه فلا حاجة إلى التنبيه على النحو السالف ذكره ويرجع لأحكام المادة ٥٦٣ مدني.

ب- إذا لم يكن هناك اتفاق

في حالة عدم وجود اتفاق بشأن ميعاد التنبيه بإعلان الرغبة في إنهاء العقد وعدم تجديدِهِ أو كانت مدة العقد غير معينة أو غير قابله للتعيين أو تعلل إثباتها بتبع القواعد العامة بشأنها المنصوص عليها في المادة ٥٦٣ مدني وهي أن يكون التنبيه خلال نصف الفترة المعنية لدفع الأجرة على ألا يكون أطول من ثلاثة أشهر في الأراضي الزراعية إذا كانت المدة المعنية لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، ولا أطول من شهرين في المنازل والمتاجر والمخازن والمصانع والحوادث ، إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر ، ولا أطول من شهر في المساكن والغرف المفروشة وغير ذلك إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة شهرين أو أكثر:

١- فإذا كانت العين محل العقد منزل أو مكتب أو محل أو متجر أو مصنع أو مخزن وكانت الفترة المعنية لدفع الأجرة كل - أو تزيد على - أربعة أشهر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

٢- وإذا كانت العين المؤجرة من الأراضي الزراعية أو الأراضي البور وجب التنبيه بإنهاء العقد قبلها بثلاثة شهور إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة كل - أو تزيد على - ستة أشهر فإذا كانت أقل وجب التنبيه بإنهاء العقد قبل النصف الأخير لمدة العقد.

٣- وإذا كانت العين المؤجرة مساكن أو غرف "مؤثقة" أو خلاف ذلك كالعائلات و.....
الأماكن المفروشة - يكون التنبيه بنهاية العقد قبلها بشهر إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة كل - أو تزيد على شهرين - فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

ما الحكم لو تعددت الأشياء محل الإيجار ؟

وكانت مؤجره كمجموع واحد؟

كما لو كان محل الإيجار أرض زراعية مقام عليها مخزن فهل يتم التنبيه بالإخلاء باعتبار أن العين مخزن أم أرض زراعية ففي الحالة الأولى يكون التنبيه قبل نهاية العقد بشهرين إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة أربعة أشهر فأكثر وفى الحالة الثانية يكون قبل نهاية العقد بثلاثة أشهر إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة ستة أشهر فأكثر ، وفى هذا الفرض يكون ميعاد التنبيه هو الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشيء الأساسي من الأشياء المؤجرة وهو هنا في هذا المثال - الأرض الزراعية - فيكون ميعاد التنبيه هو ثلاثة أشهر إذا كانت الفترة المعنية لدفع الأجرة ستة أشهر فأكثر ، باعتبار الميعاد المقرر بالنسبة إلى الشيء الأساسي من الأشياء المؤجرة. أما إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة هي كل شهر يكفى التنبيه قبل نهاية النصف الأخير من الشهر.

الأثر المترتب على اتخاذ إجراء التنبيه

متى تم إتباع إجراءات التنبيه بإنهاء العقد سواء المتفق عليها أو المنصوص عليها بالمادة ٦٣ مدنى ترتب عليه انتهاء العقد مع نهاية مدته المتفق عليها أو المدة المحددة لدفع الأجرة حسب كل حاله...

ويجوز للطرف الموجه إليه التنبيه أن يطعن على هذا الإجراء بالبطلان إذا تبين له أن الإجراء جاء على غير المتفق عليه أو المنصوص عليه بالمادة ٦٣ مدنى كما لو كان المؤجر مخالف المواعيد المحددة لذلك.

ويكون الطعن في صورة دفع يدعى في الدعوى التي يقيمها طرف على الآخر بإنهاء العقد أو بدعوى موضوعية بطلب بطلان إجراء التنبيه

كما يجوز للطرف الذي أقام التنبيه أن يقيم دعوى مبتدأه بطلب الحكم له بصحة التنبيه دون أن يتنظر نهاية الإيجار، ودون استصدار حكم آخر.

وفى حالة بطلان التنبيه أو عدم حصوله

فإنه لا ينتج أي أثر وفى هذه الحالة يمتد العقد إلى مدة جديدة مماثلة لتلك المتفق عليها بالعقد - ولمرة واحدة فقط - ، بذات شروطه وينوده. وعند انتهاء المدة الثانية ففي هذه الحالة ينتهي العقد ، ولكنه يتجدد للمدة المحددة لدفع الأجرة إذا ظل المستأجر بالعين المؤجرة لحين إجراء التنبيه المحدد بالمادة ٦٣ مدنى.

الأثر المترتب لو أقيمت دعوى إخلاء ولم تشتمل على إجراء

التنبيه بالإخلاء؟ ومدى جواز إعادة طرح الدعوى من جديد

المقرر في قضاء محكمة النقض ، أن القضاء في الدعوى بالحالة التي عليها وقت صدور الحكم لا يمنع من إعادة طرح النزاع من جديد متى كانت الحالة التي انتهت الحكم قد تغيرت ، ولئن كانت الدعوى تتحد مع الدعوى الماثلة في الخصوم والموضوع والسبب ، إلا أن الحكم الصادر في الدعوى الأولى قد تأسس على عدم قيام المطعون ضدها بتوجيه تنبيه للطاعن قبل انتهاء عقد الإيجار ومن ثم وإذا كان الثابت أن المطعون ضدها رفعت دعوها الماثلة بعد أن وجهت إلى الطاعن تنبيهها مؤرخاً ١٩٨٩/٣/١١ فإن ذلك لا يمنع من طرح النزاع من جديد بعد تغيير الظروف التي انتهت بالحكم الصادر في الدعوى السابقة.

(طعن ١٨٤٩ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٦/٤/٢٤)

* لا ينتهي عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو المؤجر قبل نهاية مدته

حيث نصت المادة ٦٠١ مدني "لا ينتهي عقد الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا اثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجاتهم وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ ، وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر وفقاً لما نصت عليه المادة ٦٠١ مدني والتي تنص على ((١ - لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا اثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم ، أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجتهم. وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ وأن يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

§ وعلى ذلك فإن عقد الإيجار لا ينتهي بوفاة المستأجر بل يستمر العقد بذات شروطه ولصالح ورثة المستأجر - ((مجتمعين حسب عددهم الوارد بباة الورثة)) - ويحق لهم مجتمعين أو مفردين أو لأحد الورثة الانتفاع بالعين وفقاً للأحكام الواردة بعقد الإيجار ، ولا يجوز انتفاع أحد الورثة بالعين المؤجرة دون بقاء حق باقي الورثة ثابت في الانتفاع بالعين في أي وقت خلال المدة المحددة لعقد الإيجار.

الأثر المترتب على تحديد مدة عقد الإيجار

إذا كان هناك مقدم إيجار مدفوع عند تحرير عقد الإيجار

ومدى قابلية مدة العقد للتعديل

بداءة يجب أن نفرق بين أن يكون هناك مقدم إيجار مدفوع وبين مبلغ مدفوع كأمين فالأمر هنا قاصر فقط على فرضية تقاضى المأجر مقدم إيجار مدفوع - " أما التأمين هو مبلغ يتحصل عليه المأجر ليس منه ما على المستأجر من تعويضات ثبتت في ذمته كأجرة غير مدفوعة أو إتلاف لشيء ما بالعين أو غير ذلك...

ويعتبر في هذه الحالة مقدم الإيجار المدفوع هو اتفاق صريح بإيجاب جديد من المستأجر على استمرار عقد الإيجار لحين انتهاء استهلاك مقدم الإيجار المدفوع ، ولاقى قبول صريح من المأجر بذلك وعلى ذلك بمجرد قبضه لمقدم الإيجار المدفوع ويظل العقد مستمر حتى يتم استهلاك مقدم الإيجار بالطريقة المتفق عليها

ويستوي أن يكون مقدم الإيجار المدفوع ثابت بعقد الإيجار نفسه أو في ورقة مستقلة عنه. مادام ثبت صحتها وقد قضت محكمة النقض في ذلك:

((أنه إذا كان بين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استنفاد مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة وقدره..... جنيه وقدم تأييداً لدفاعه صورة ضوئية من إيصال استلام المبلغ منسوب للمالكة السابقة نص فيه صراحة على أنه مقدم إيجار عن ذات العين محل النزاع يخصم منه..... جنيه شهرياً تضاف للأجرة كما قدم صور ضوئية من إيصالات سداد الأجرة تفيد سداد نصفها من مقدم الإيجار فإن العقد يمتد لمدة أخرى حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار ولا ينال من ذلك حلول المطعون ضده محل المالكة السابقة والتي حولت إليه عقد الإيجار إذ ينصرف العقد إليه باعتباره خلقاً خاصاً لهذا فيحل محلها في جميع حقوقها قبل المستأجر وفي جميع التزاماتها نحوه مما مؤداه التزام المطعون ضده بذلك الدين المسدد كمقدم إيجار وامتداد العقد لمدة أخرى حتى يتم استهلاكه سواء كان مصدر هذا الالتزام العقد ذاته أو ورقة مستقلة عنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يمتد بالإيصال المثبت لذلك المبلغ والذي لم يطن عليه بمقولة أنه ورقة مستقلة لاتفيد امتداد العقد ولا ترتب سوى دين في ذمة المأجرة السابقة لتلتزم به قبل الطاعن واشترط الاعتداد بهذا الدين قبل المأجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتاً في العقد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

ما حكم الاتفاق على مدة تتجدد تلقائيا لمدة أخرى

بإرادة المستأجر دون المؤجر وما هو الحد الأقصى

لمدة الإيجار؟

يشيع في بعض عقود الإيجار الاتفاق على انعقاد العقد لمدة محدده تتجدد تلقائيا لمدة أخرى مماثلة طالما المستأجر مقيم بالعين أوقائيا بتنفيذ التزاماته أو أحقية المستأجر بمفرده في إنهاء العقد هو أو خلفه العام.

كذلك تأتي صيغ أخرى في تحديد مدة عقد الإيجار بشكل يسلب من المؤجر الحق في التدخل لإنهاء عقد الإيجار وتجعل إنهاء العقد رهينا بمحض مشيئة المستأجر ، فهذه العقود التي تنطوي على مثل تلك البنود تجعل عقد الإيجار في حكم المؤبد وفي هذه الحالة يكون العقد منعقدا لمدة الأولى المتفق على قابليتها للتجديد وبعد انتهائها يكون العقد منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالا بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني وبحق لكل من طرفي العقد في هذه الحالة إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر في المواعيد المقررة بنص المادة ٥٦٣ مدني

ومثال ذلك إذا اتفق طرفي العلاقة الإيجارية على أن مدة الإيجار ثلاث سنوات قابله للتجديد تلقائيا دون الرجوع للمالك ففي هذه الحالة تكون مدة العقد هي ثلاث سنوات فقط ويكون العقد بعدها مجددا للمدة المحددة لدفع الأجرة وفي هذه الحالة يحق كل من طرفي التعاقد إنهاء العقد بعد إجراء التنبيه اللازم المقرر بنص المادة ٥٦٣ مدني ، فإذا كانت الأجرة تدفع شهريا تتجدد العقد لمدة شهر فقط.

وقد قررت محكمة النقض ذلك "إذا انعقد الإيجار لمدة محدده تتجدد لمدة أخرى مماثلة طالما كان المستأجر قائما بتنفيذ التزاماته وللآخر وحده دون المؤجر الحق في إيداء الرغبة في إنهاء العقد يؤدي إلى اعتبار العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقدا للمدة المحددة لدفع الأجرة إعمالا بنص المادة ٥٦٣ وبحق لكل من عاقديه طلب إنهائه إذا تبين على الآخر بالإخلاء في المواعيد المحددة بالنص السالف الذكر.

(طعن ٥٦٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٧/١٢)

(طعن ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣)

إلا أننا نرى: أن مدة العقد في هذه الحالة ونظرا لاتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على أن مدة الإيجار قابله للتجديد بإرادة المستأجر دون المالك فإنه يجب احترام إرادة طرفي التعاقد وفقا لنص المادة ١٤٧ مدني "العقد شريعة المتعاقدين" إلا أنه في هذه الحالة وحتى لا يكون العقد مؤبدا فإن العقد يظل

تمتد برغبة المستأجر إلى أن ينتهي العقد بوفاء المستأجر حيث أن حقيقة مدة العقد - المحددة لمدة معينة تمهد تلقائياً برغبة المستأجر - هي مدة حياة المستأجر وهو ما يميزه القانون أن ينقصد العقد لمدة حياة المستأجر أو المورج وفي ذلك قضت محكمة النقض "... لما كان ذلك وكان المتعاقدان في الاتفاق المورخ قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده وكان الحكم المطعون فيه قد إستعمل حقه في تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٠ من ٣٠ ع ٢ ص ٢٩٩)

وعلى ذلك فلا ينتهي عقد الإيجار بصورته هذه إلا بوفاء المستأجر أو إعلان رغبته في عدم التجديد بعد انقضاء المدة الأصلية. ونستند في ذلك أن إعلان الرغبة في إنهاء عقد الإيجار مرهون بإرادة المستأجر فإذا ما توفى المستأجر انتهت معه إرادة إنهاء العقد.

تطبيقات لقضاء محكمة النقض

عقد الإيجار انقضاؤه بانتهاء المدة المتفق عليها اشترط صدور تنبيه بالإخلاء قبل انتهاء المدة بوقت معين -تختلفه- أثره، امتداد العقد لمدة أخرى، المواد ٥٩٩، ٥٩٨، ٥٩٣ مدني

(طعن ٢٦١٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

لما كان مفاد نص الهادتين ٥٩٣، ٥٩٨ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدة في العقد ينتهي بانقضائها الإيجار فإنها يريان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انتهاء المدة دون أي إجراء آخر فلا حاجة عندئذ للتنبيه بالإخلاء ما دام التنبيه ليس مشروطاً في العقد أما إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعينة لدفع الأجرة فإن الإيجار لا ينتهي بمجرد انتهاء المدة المحددة لدفع الأجرة بل لابد من أن ينبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء في المواعيد التي ذكرتها الهادة ٥٩٣ من القانون المدني

(طعن ٨٤١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٧)

(طعن ٢٤١٣ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/٢٠)

عدم تحديد مدة

النص في الهادتين ٥٥٨، ٥٦٣ من القانون المدني يدل على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر

المدة ركناً فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعلق إثبات المدة المدعاة أو عقد لمدة معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالاخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان. (المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١/١٥ من ٤٨ ج ١ ص ١٢٨)

النص في المادة ٥٦٣ / ١ من القانون المدني يدل على أنه كلما تعلد معرفة الوقت الذي جعله العاقدان ميقاتاً ينتهي إليه العقد بأن لم يحدد له مدة ينتهي بانتهائها أو منعقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه على وجه التحديد أو ربط انتهائه بأمر مستقبل غير محقق الوقوع أو استحالة معرفة التاريخ الذي قصد المتعاقدان أن يستمر إليه فإنه في هذه الحالات جميعاً لا يمكن أن ينشأ عن جهالة المدة من منازعات فقد تدخل المشرع بالنص المشار إليه واعتبر العقد منعقد للفترة المحددة لدفع الأجرة. (المادتان ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٩٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٧/١١ من ٤٢٠ ص ٤١ ع ٢)

إذا كان الثابت بمدونات الحكم المطعون فيه أن مدة عقد الإيجار موضوع الدعوى مشاهرة مقابل أجرة شهرية قدرها مائتي قرش وكانت عين الدعاوى باعتبارها من الأراضي الفضاء لا تخضع لأحكام قانون إيجار الأماكن ، فإنه وفقاً للقاعدة العامة المنصوص عليها في المادة ٣٧ / ٨ تكون قيمة الدعوى في شقيها الخاص بإنهاء العقد هي مما يدخل في حدود الاختصاص النهائي للمحكمة الابتدائية مما لا يجوز معه الطعن في الحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف. (م ٣٧ ، ٤٧ ، ٢١٩ مرافعات ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٩٤٠ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١/٨ من ٣٨ ع ١ ص ٨١)

مفاد النص في المادتين ٥٥٨ ، ٥٦٣ من القانون المدني - يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض وهيئتها العامة - على أن المشرع استلزم توقيت عقد الإيجار واعتبر المدة ركناً فيه وأنه إذا عقد العقد دون اتفاق على ميقات ينتهي فيه الإيجار أو تعلق إثبات المدة أو عقد لمدة غير معينة بحيث لا يمكن معرفة تاريخ انتهاء الإجارة على وجه التحديد كأن ربط انتهائها بأمر مستقبل غير محقق الوقوع تعين اعتبار العقد منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهاء العقد بعد التنبيه على الآخر بالاخلاء في المواعيد المبينة بنص المادة ٥٦٣ سالفه البيان.

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ من ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

تحديد مدة العقد بحياة المستأجر

لئن كان عقد الإيجار عقدا زمنيا مؤقتا إلا أن المشرع لم يضع حدا أقصى لمدته فيستطيع المتعاقدان تحديد أي مدة للإيجار مادامت هذه المدة لا تتحمل الإيجار مؤبدا أو في حكم المؤبد فإذا اتفقا على مدة طويلة تتحمل الإيجار في حكم المؤبد أو إذا اتفقا على مدة يتعذر تحديدها، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تحديدها بحياة المستأجر لأن حياة المستأجر مؤقتة، فإذا قيست مدة الإيجار بها بقي الإيجار مؤقتا ملزما للمؤجر والمستأجر ما بقي المستأجر حيا بشرط ألا تجاوز مدته ستين سنة وذلك قياسا على الحكر الذي لا تزيد مدته القصوى على تلك المدة وفقا لنص المادة ٩٩٩ من القانون المدني.

أن إغفال الحكم بحث دفاع أبداه الخصم يترتب عليه بطلان الحكم إذا كان هذا الدفاع جوهريا ومؤثرا في النتيجة التي انتهى إليها الحكم إذ يعتبر ذلك الإغفال قصورا في أسباب الحكم الواقعية يترتب عليه بطلانه كما أن طلب الخصم تمكنه من إثبات أوفى دفاع جوهرى بوسيلة من وسائل الإثبات الجائزة قانونا هو حق له إذا كانت هي الوسيلة الوحيدة في الإثبات. وكان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع أن عقد الإيجار أبرم ليكون ساريا لمدة حياته ولم يرم لمدة ثمان سنوات وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات ذلك كما طلب توجيه اليمين الحاسمة إلى المطعون ضده بشأن هذا الأمر. إلا أن الحكم المطعون فيه المؤيد للحكم الابتدائي أقام قضاءه بإنهاء العلاقة الإيجارية وتسليم العين المؤجرة للمطعون ضده على سند من أن عقد الإيجار قد انتهى بالإندار المعلن للطاعن في ٢٠٠٤/١٢/٥ باعتبار أنه غير محدد المدة وانهقد للفترة المعينة فيه لدفع الأجرة وهي مشاهرة والتفت عن طلب الطاعن بإحالة الدعوى إلى التحقيق على سند من أنه لا يجوز إثبات ما هو ثابت بالكتابة إلا بالكتابة رغم عدم تمسك المطعون ضده بذلك وإن قاعدة عدم جواز الإثبات بشهادة الشهود وبالقرائن في الأحوال التي يجب فيها الإثبات بالكتابة -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ليست من النظام العام، كما أنه التفت عن الرد على طلب توجيه اليمين الحاسمة لإثبات اتجاه إرادة طرفي النزاع إلى انعقاد مدة الإيجار لمدة أخرى ورغم أن هذا الدفاع - بشقيه - دفاع جوهرى من شأنه - إن صح - أن يغير به وجه الرأي في الدعوى - فإنه يكون معيبا مما يوجب نقضه.

(طعن ٦٩٩٣ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٩/١٢/٣)

أن المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع استخلاص نية المتعاقدين وما انعقد اتفاقهما عليه بشرط أن يكون هذا الاستخلاص سائفا، وأن تفسير العقود والشروط المختلف عليها واستظهار قصد طرفيها مما تستقل به محكمة الموضوع مادام قضاؤها في هذا الشأن مبنى على

أسباب سائفة.

أن مفاد الهادة ١/١٥٠ من القانون المدني أن القاضي ملزم بأن يأخذ عبارة المتعاقدين الواضحة كما هي فلا يجوز له تحت ستار التفسير الانحراف عن موداها الواضح إلى معنى آخر ولئن كان المقصود بالوضوح هو وضوح الإرادة لا اللفظ إلا أن المفروض في الأصل أن اللفظ يعبر بصدق عما تقصده الإرادة ، وعلى القاضي إذا ما أراد حمل العبارة على معنى مغاير لظاهرها أن يبين في حكمه الأسباب المقبولة التي تبرر هذا المسلك.

(طعن رقم ١٢١٣١ لسنة ٧٧ ق جلسة ٢٠٠٩/٢/٥)

لئن كان عقد الإيجار زمنيا مؤقتا إلا أن المشرع لم يضع حدا أقصى لمدته ، فيستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار ما دامت هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبدا أو في حكم المؤبد ، فإذا اتفقا على مدة طويلة تجعل الإيجار في حكم المؤبد ، أو اتفقا على مدة يتعلمو تحديدها ، انعقد الإيجار لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد ويجوز له تعديلها بحياة المستأجر لها كان ذلك وكان المتعاقدان في الاتفاق المؤرخ..... قد حددا سريانه بمدة حياة المطعون عليه وورثته من بعده وكان المحكم المطعون فيه قد استعمل حقه في تحديد تلك المدة بمدة حياة المطعون عليه فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ٤٩٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٠ م ٣٠ ع ٢ ص ٦٩٩)

وفاة المستأجر الأصلي أثناء مدة العقد الاتفاقية وقبل استلامه العين المؤجرة معدة للسكنى. أثره. انتقال الحقوق والالتزامات الناشئة عن العقد إلى ورثته ولو كانوا غير مقيمين بالعين. م ١/٦٠١ مدني

...النص في الهادة ٢١ من قانون إيجار الأماكن رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ - الواجب التطبيق والمقابل لنص الهادة ٢٩ من القانون الحالي رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ يدل على أن المشرع جعل لبعض أقارب المستأجر المقيمين معه حتى تاريخ وفاته حقا في الاستمرار بالانتفاع بالعين المؤجرة بشروط معينة بينها مما مفاده أن مناط تطبيق هذا النص أن تكون العين المؤجرة قد تم تسليمها للمستأجر وأقام مع أقاربه حتى وفاته. وإذا خلت نصوص التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن من إيراد نص بحكم الحالة التي يتوفى فيها المستأجر أثناء مدة العقد الاتفاقية ، وقبل استلامه العين معدة للسكنى ، فإنه يتعين الرجوع إلى القواعد العامة للإيجار المنصوص عليها في القانون المدني ، ومنها ما تقضي به الهادة ١ / ٦٠١ من القانون المدني من أن الإيجار لا ينتهي بوفاة المؤجر أو المستأجر ، وأنه إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد متى أثبت أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاورا حدود حاجتهم ، بما مفاده أنه بوفاة المستأجر تنتقل الحقوق

والالتزامات الناشئة عن عقد الإيجار إلى ورثته أخذاً بأن الأصل في العقود البالية أنها لا تبرم لاعتبارات شخصية ويحق لهم الانشقاع بالعين الموجرة بغض النظر عن سبق إقامة مورثهم أو إقامتهم معه فيها. (الطعن رقم ٧٨٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٨ ص ١٠١٠ لسنة ٤١ ع)

المدة المؤبدة

لما كان النص في عقد الإيجار على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدة أخرى ماثلة طالما كان المستأجر قائماً بتنفيذ التزاماته وأحقية الأخير وحده دون المؤجر في إبداء الرغبة في إنهائه يؤدي إلى اعتبار العقد - بعد انتهاء المدة المتفق عليها - متجداً تلقائياً لمدة أخرى ماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها إذ نهايتها منوطه بمحض مشيئة المستأجر وحده ولا يعرف متى يبدأ الرغبة في إنهاء العقد ومن ثم فإن عقد الإيجار يعتبر في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتعين إعمال نص المادة ٥٦٣ مدني واعتباره - بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها - متجداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذ هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة فإن لم يحصل التنبيه تمهد العقد للمدة المحددة لدفع الأجرة ثم لمدة ماثلة وهكذا إلى أن يحصل التنبيه.

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١/١٥ ص ٤٨ ج ١ ص ١٢٨)

لما كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع المؤرخ ١٩٧٢/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد مادام المستأجر يقوم بسداد الأجرة وله وحده الحق في طلب إنهائه فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد بعد انتهاء مدته الأولى منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة - أي مشاهرة حسبها جاء بالعقد - ويكون لأي من المتعاقدين (المؤجر والمستأجر) - على حد سواء - الحق في إنهاء العقد إذا نبه على الآخر في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ من القانون المدني وكان المطعون ضده الأول (المؤجر) قد نبه الطاعن بإنهاء العقد وفقاً لحقه المستمد من القانون لا العقد فإن العلاقة الإيجارية تكون قد انقضت بهذا التنبيه وإذ انتهى الحكم الابتدائي للمؤيد بالحكم المطعون فيه إلى النتيجة الصحيحة في القانون.

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ ص ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

لما كان عقد الإيجار سند الدعوى وفقاً لشرطه التي تميز للمستأجر (الطاعن) دون المؤجر (المطعون ضده الأول) الحق في إنهاء العلاقة الإيجارية هو عقد غير محدد المدة ، ووفقاً لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني يعتبر منعقداً للفترة المعنية لدفع الأجرة ويكون لكل من المتعاقدين الحق في إنهائه بعد التنبيه على الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص المشار إليه ، ولما كان النص في عقد الإيجار سند الدعوى على أن الأجرة تدفع شهرياً ومن ثم يحق للمطعون ضده الأول - المؤجر التنبيه على المستأجر

بالإنهاء استعمالاً لهذا الحق الذي يستمد من القانون إذا قام به قبل النصف الأخير من الشهر عملاً بالمادة ٥٦٣ سالفه البيان ولما كان العقد المؤرخ ١٩٧٢/٨/١ قد انعقد لمدة ستة أشهر تتجدد تلقائياً ما دام المستأجر (الطاعن) يقوم بتنفيذ التزامه بسداد الأجرة فإن هذا العقد قد تجدد - قبل استعمال المؤجر (المطعون ضده الأول) حقه في الإنهاء - لمدة متوالية تنتهي على التوالي كل ستة شهور في آخر يناير ، آخر يوليو من كل سنة آخر هذه المدة تنتهي في ١٩٨٠/٧/٣١ في الوقت الذي حصل فيه التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ ووفقاً لحكم المادة ٥٦٣ من القانون المدني والنظر القضائي المتقدم يعتبر العقد متجدداً لمدة شهر أغسطس (وهي المدة المعينة لدفع الأجرة) وينتهي في ١٩٨٠/٨/٣١ ويكون التنبيه صحيحاً إذا تم قبل النصف الأخير من هذا الشهر وفقاً للقواعد القانونية الواردة في المساق المتقدم وإذا تم هذا التنبيه في ١٩٨٠/٧/٣٠ فإنه يكون قد تم في الميعاد المنصوص عليه في القانون ويرتب عليه - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - انحلال العلاقة العقدية وفقاً للنص المشار إليه واستعمالاً لحق المؤجر الذي يستمد من القانون وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى هذه النتيجة الصحيحة في القانون فلا يعيبه ما تضمنه من أسباب قانونية خاطئة في هذا الشأن إذ أن هذه المحكمة أن تصححها دون أن تنقض الحكم. (المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ من ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

النص في عقد الإيجار الحاضراً هذه الأحكام على انعقاده لمدة محددة تتجدد تلقائياً لمدة أخرى طالما كان المستأجر قائم بتنفيذ التزاماته فإنه يؤدي إلى اعتبار العقد بعد انتهاء المدة المتفق عليها متجدداً تلقائياً لمدة أخرى مماثلة لا يعرف على وجه التحديد تاريخ انتهائها ومن ثم يعد في هذه الحالة منعقداً لمدة غير معينة ويتميز إصهاً لنص المادة ٥٦٣ مدني في شأنه واعتباره - بعد انتهاء مدته الأولى المتفق عليها - منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وينتهي بانقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هونبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بنص هذه المادة أو المتفق عليها فيه. (المادة ٥٨٨، ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣ من ٤٥ ج ١ ص ٥٣٢)

إذا كان الثابت أن عقد الإيجار محل النزاع والمؤرخ ١٩٧٣/٧/١ قد انعقد بين مورث المطعون ضدهم والطاعن لمدة شهر تمتد تلقائياً ما دام الطاعن المستأجر قائماً بسداد الأجرة في مواعييدها وهي البالغة ١٦.٥٠٠ شهرياً ، فإنه مع وجود هذا الشرط يعتبر العقد منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة وهي شهر تتجدد ويكون لأي من طرفيه الحق في إنهائه إذا نبه على الآخر في الميعاد إصهاً لنص المادة

٥٦٣ آنف البيان ، وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاة بإنهاء العقد على قيام مورث المطعون ضدهم بالتنبيه على الطامن خلال الميعاد المحدد بينها بعدم رغبته في تجديد العقد المشار إليه مدة أخرى فإنه لا يكون قد خالف القانون أو أخطأ في تطبيقه.

(الطن رقم ٣٦٠٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ٢٣/٣/ ١٩٩٤ س ٤٥ ج ١ ص ٥٣٢)

النص في عقد الإيجار المؤرخ (.....) سند الدعوى - يدل على أن الإجارة خلت من تحديد مدة للعقد ولا يتوقف انتهائه طالما المستأجر يوف بالأجرة المستحقة في ميعاتها الشهري وهو بهذه المثابة يصبح غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه العقد على وجه التحديد لأن مفاد هذا الشرط أنه جعل نهاية مدته منوطة بمحض مشيئة المستأجر دون أي ضابط آخر ، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص القانونية التي وضعها المشرع مكاملة لأحكامه أو منظمه لشروطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدني أصبحت هي الواجبة التطبيق وهي تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر والمستأجر - في إنائه ، وإذ جاء النص صريحا بتعين تطبيقه ، ولا محل للقول بأن العقد يتعذر لمدة يحددها القاضي تبعا لظروف وملابسات التعاقد أو أن الإيجار ينتهي بوفاء المستأجر أو بانقضاء ستين عاما على إبرام عقد الإيجار قياسا على أحكام الحكر إذ لا محل للاجتهاد أو القياس وهناك نص قانوني يحكم الواقعة. لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد أعمل هذا النظر فإنه يكون متفقا وأحكام القانون وإذ أنذر المؤجرين المستأجر برغبتها في الإخلاء في النصف الأخير من شهر يناير سنة ١٩٨٦ فإن العقد ينتهي بانتهاء هذا الشهر ولا ينال من ذلك التعلل بأن وكيل المطعون ضده قبل الإجارة عن المدة من أول يناير سنة ١٩٨٦ حتى نهاية ديسمبر سنة ١٩٨٦ بموجب إنذار عرض مؤرخ ١٠/١١/ ١٩٨٥ إذ الثابت من هذا الإنذار أن مستلم الإيجار تحفظ قبل العارضين بحفظ كافة حقوقه القانونية قبلهم ، ومن ثم لا يدل ذلك على قبوله استمرار عقد الإيجار عن تلك الفترة. (المواد ٥٥٨ ، ٥٦٣ ، ٦٠١ ، ٩٩٩ مدني و ١٧٨ مرافعات)

(الطن رقم ١٦٥٣ لسنة ٥٧ ق - جلسة ٢٥/٢/ ١٩٩٣ ج ١ ص ٧٥٠)

النص في البند الرابع من عقد الإيجار المؤرخ/.../.. سند الدعوى على أن (مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١/٢/ ١٩٧١ وتنتهى في ٢٨/٢/ ١٩٧١ قابلة للتجديد مدة بعد أخرى ما لم يطلبه المستأجرين إنهاء هذا العقد من جانبهم) يدل على أن الإيجار وثلن بدأ سريانه لمدة معينة إلا أنه قد لحقه الامتداد مدة بعد أخرى وفقا لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التي امتد إليها العقد بل لابد من أن ينبه المستأجر على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم في استمراره ، وما لم يحصل هذا التنبيه امتد العقد مدة بعد أخرى وأصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعذر معرفة التاريخ الذي ينتهي

إليه العقد على وجه التحديد لأن شرطه جعلت نهاية مدته غير محددة بحد معين ولما كانت العلاقة الإيجارية بمحكما العقد والنصوص القانونية التي وضعها المشرع مكملية لأحكامه أو لشرطه فإن المادة ٥٦٣ من القانون المدني أصبحت هي الواجبة التطبيق وهي تحدد مدة الإيجار وحق الطرفين - المؤجر أو المستأجر - في إنهاء وإذ جاء النص صريحاً بتعيين تطبيقه ولا محل للقول بأن العقد ينقصد لمدة يحددها تبعاً لظروف وملابسات التعاقد أو أن الإيجار ينتهي بوفاء المستأجر أو بانقضاء ستين عاماً على إبرام عقد الإيجار قياساً على أحكام الحكر إذ لا محل للاجتهاد أو القياس وهناك نص قانوني يحكم الواقعة، لما كان ذلك، وكان الحكم المطعون فيه قد عول في قضاءه بإنهاء العقد على التنبيه الحاصل من المؤجرين فإنه يكون قد انتهى إلى النتيجة الصحيحة إذ يستمد المؤجر هذا الحق من القانون مباشرة، ولا يعيب الحكم قصوره في أسبابه القانونية إذ تستكملها هذه المحكمة على النحو سالف البيان.

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٩٢٦ لسنة ٤١ ع ١)

تحديد المدة في ظل وجود مقدم إيجار مدفوع

أنه إذا كان البين من الأوراق أن الطاعن تمسك في دفاعه أمام محكمة الاستئناف بامتداد عقد إيجار الشقة محل النزاع حتى استنفاد مقدم الإيجار المدفوع للمالكة السابقة وقدره..... جنيه وقدم تأييداً لدفاعه بصورة ضوئية من إيصال استلام المبلغ منسوب للمالكة السابقة منصوص فيه صراحة على أنه مقدم إيجار عن ذات العين محل النزاع يخصم منه..... جنيه شهرياً تضاف للأجرة كما قدم صور ضوئية من إيصالات سداد الأجرة تفيد سداد نصفها من مقدم الإيجار فإن العقد يمتد لمدة أخرى حتى استهلاك المبلغ المسدد كمقدم إيجار ولا ينال من ذلك حلول المطعون ضده محل المالكة السابقة والتي حولت إليه عقد الإيجار إذ ينصرف العقد إليه باعتباره خلفاً خاصاً لهذا فيحل محلها في جميع حقوقها قبل المستأجر وفي جميع التزاماتها نحوه مما مؤده التزام المطعون ضده بذلك الدين المسدد كمقدم إيجار وامتداد العقد لمدة أخرى حتى يتم استهلاكه سواء كان مصدر هذا الالتزام العقد ذاته أو ورقة مستقلة عنه وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ولم يعتد بالإيصال المثبت لذلك المبلغ والذي لم يعطن عليه بمقولة أنه ورقة مستقلة لا تنفيذ امتداد العقد ولا ترتب سوى دين في ذمة المؤجرة السابقة تلتزم به قبل الطاعن واشتراط الاعتداد بهذا الدين قبل المؤجر كمقدم إيجار أن يكون ثابتاً في العقد فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه

(الطعن رقم ٢٢٧٢ لسنة ٧٥ ق جلسة ٢٠٠٦/١/٢٢)

التنبه بانتهاء مدة العقد

مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدني - من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة

لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد

الأخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص - أن التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في إنهاء الإيجار ويكفي لتحقيق الأثر المترتب على هذا التنبيه دلالة عبارته في عمومها على القصد منه وهو إبداء الرغبة في اعتبار العقد منتهياً في تاريخ معين إعمالاً للحق المستمد من العقد أونص القانون فتتحل بذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة وينقضي العقد فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين ، وإذ أفصح موجه التنبيه عن السبب الذي صدرت عنه إرادته في الإخلاء لزم الوقوف في إعمال الأثر المترتبة على التنبيه عند هذا السبب دون سواء والنظر في الدعوى على هذا الأساس ، ومن ثم فلا ينمحي ذلك الأثر إلا إذا غير موجه التنبيه السبب الذي صدرت عنه إرادته في طلب الإخلاء يستوي في ذلك أن يقيم الدعوى بالإخلاء أمام القضاء المستعجل أو القضاء الموضوعي أو يعقب الدعوى المستعجلة بالدعوى الموضوعية. وإذ التزم الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتد في خصوص هذه الدعوى بالتنبيه الذي وجه إلى الطاعن في الدعوى المستعجلة والمقدم بحافظة مستندات المطعون ضدها أمام محكمة أول درجة والذي أفصح فيه الأخير عن رغبتها في اعتبار العقد منتهياً بانقضاء مدته فإنه يكون قد التزم صحيح القانون ويكون النعي عليه على غير أساس. (المادة ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٧/١/١٥ س ٤٨ ج ١ ص ١٢٨)

إذ كان البين أن الدعوى رقم ٨٢٢٩ لسنة ١٩٨١ شمال القاهرة قد قررت المحكمة شطبها بجلسته ١٩٨٣/١/٣ حسبما أورده الطاعن نفسه في صحيفة طعنه فلا يكون التنبيه الحاصل فيها قد استنفذ أغراضه إذ أن قرار الشطب ليس معناه إلغاء الدعوى وزوال الآثار القانونية المترتبة عليها أو يمثابة الحكم في موضوعها وإنما معناه مجرد استبعادها من جدول القضايا وعدم الفصل فيها مع بقائها وبقاء كافة الآثار المترتبة عليها بحيث إذا طلب أحد من الخصوم السير في الدعوى بعد شطبها فإنها تعود إلى النقطة التي وقفت عندها بحكم الشطب. ويكون ما تم من إجراءات قبل الحكم بالشطب قائماً ومتجاً لأثره ، ومن ثم كان يحق للمطعون ضده الأول قانوناً تجديد السير في تلك الدعوى بعد شطبها ، ولا تريب عليه أن هو قد سلك الطريق بإقامة دعوى النزاع الماثلة بذات الطلبات ولا يعيب الحكم المطعون فيه أن هو قد عول فيها على هذا التنبيه ، كما لا يعيبه ما أورده في أسبابه في هذا الشأن مادام قد انتهى إلى صحة التنبيه ، كما لا يعيبه ما أورده في أسبابه في هذا الشأن مادام

قد انتهى إلى صحة التنبيه بإنهاء العقد وهي نتيجة صحيحة على ما سلف بيانه ويصحح النعي برمته على غير أساس .

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٧/١٤ ص ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

المقرر أن مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩، ٦٠٠ من القانون المدني أنه إذا اتفق المتعاقدان على مدة عقد الإيجار انقضى العقد بفواتها ما لم يشترط لانتهاؤه صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية مدته في حالة عدم التنبيه يمتد عقد الإيجار إلى مدة أخرى أولى مدة غير محددة طبقاً لاتفاقها ويعد بقاء المستأجر في العين يعلم المأجور ودون اعتراض منه تجديداً ضمنياً للعقد وتكون مدته في هذه الحالة هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين في المواعيد القانونية المحددة لدفع الأجرة المنصوص عليه في المادة ٥٦٣ من القانون المذكور فإذا نه المأجور على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدة العقد واستمر الأخير رغم ذلك متفعلاً بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقيم الدليل على العكس لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٨/٣/١ موضوع الدعوى قد انتهت مدته بنهاية المهلة المحددة بالتنبيه بالإخلاء المعلن في ١٩٨٣/٤/١٠ متضمناً لإنهاء العقد في موعد غايته آخر إبريل سنة ١٩٨٣ وكان انتهاء العقد على النحو سالف الذكر قد تم وأنتج أثره قبل العمل بقرار وزير الإسكان رقم ٩٠ لسنة ١٩٨٤ في ١٤/٧/١٩٨٤ الذي قضى بريان أحكام القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ على قرية كفر العرب الكائن بها العين المؤجرة ومن ثم فلا تسري أحكام هذا القانون على العلاقة الإيجارية بين الطرفين لانقضائها قبل صدور القرار الوزاري سالف الذكر وبالتالي فلا محل للتمسك بأحكام الامتداد القانوني المنصوص عليها في قانون إيجار الأماكن ويتعين لذلك إعمال القواعد العامة الواردة في القانون المدني وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون معيباً.

(المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩، ٦٠٠ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ١٩٠ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٢/١١/٣٠ ص ٤٣ ج ٢ ص ١٢٥٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن الأصل في عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون المدني أنها تنقضي بانقضاء المدة المحددة فيها وأن التنبيه بالإخلاء في الميعاد الصادر من أحد الطرفين للطرف الآخر يؤدي إلى انحلال الرابطة العقدية القائمة بينها. (المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٥٣٤ لسنة ٤٠ ع ١)

التأخر في رفع الدعوى بعد التنبيه بالإخلاء

إذا كان الحكم المطعون فيه وهو في معرض الرد على دفاع الطاعنة الوارد بسبب النعي - أشار في مدوناته أنها لم تقدم دليلاً على انصراف نية المطعون ضده إلى تجديد العقد وخلو الأوراق مما يفيد استلامه الأجرة بعد صدور التنبيه بالإخلاء وإذ كان هذا الذي خلص إليه الحكم سائفاً وكان مجرد انقضاء فترة من الزمن بين حصول التنبيه ورفع دعوى الإخلاء لا ينهض دليلاً على تنازل المُوَجَّر ضماً عن أثر هذا التنبيه ولا يحول دون استعمال حقه في طلب إخلاء العين المؤجرة فإن النعي عليه في هذا الخصوص يكون على غير أساس. (المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٥٣٤ لسنة ١٤٠٠ ع ١)

مردى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المُوَجَّر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك مستفعا بالعين ، ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك ، إلا أن ثبوت تجديد الإيجار سواء أكان تجديدًا ضمنيًا أو صريحًا هو من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضي الموضوع دون رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك ، ما دام قد أقام قضاءه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها. (المادتان ٦٠٠ مدني و ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٦ ص ٧٧٤ س ٣٧)

التنبيه على خلاف المواعيد القانونية أو الاتفاقية

التنبيه بالإخلاء هو تصرف قانوني صادر من جانب واحد يتضمن رغبة صاحبه استناداً إلى إرادته في انتهاء الإيجار ويتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن هذه الإرادة في انتهاء العقد إلى المتعاقد الآخر فتنتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينها بعد فترة معينة. وكانت مواعيد التنبيه بالإخلاء كما أوردتها المادة ٥٦٣ من القانون المدني ليست من النظام العام فيجوز الاتفاق على خلافها في عقد الإيجار ، وكان تجديد هذه المدة مقرراً لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن في حسبانته قبل أن يتنبهاً لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد فإن عدم التزام المُوَجَّر بالمهلة المتفق عليها في العقد للتنبيه بالإخلاء يترتب عليه ألا يتج هذا التنبيه أثره ويتجدد العقد.

(الطعن رقم ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٩ ص ٣٢٩ س ١٤٠ ع ١)

مواعيد التنبيه

النص في المادة ٥٦٣ من القانون المدني على أنه "إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر إثبات المدة المدعاة اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة". ويتقضي

بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه التعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد الآتي بيانها..... يدل على أن مناط إعمال حكم هذا النص أن يكون المتعاقدان قد أغفلا تحديد مدة معينه ينتهي بانتهاها عقد الإيجار أو يكون العقد قد أبرم لمدة غير محده أو تعلق إثبات المدة المتفق عليها ، أما حيث يكون للعقد مدة معينه أفق عليها الطرفان فإنه ينتهي هذه المدة ما لم يشترط وجوب التنبيه بالإخلاء فإذا لم يعين آجلا محصلا لحصول التنبيه قبل انتهاء مدة العقد جاز توجيهه في أي وقت قبل انقضاء مدة الإيجار دون التزام بالمواعيد المقررة في المادة ٥٦٣ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٣٦٦ لسنة ٥٢ في جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢ ص ٥٣٤ لسنة ١٤٠٠ ع ١)

صدور التنبيه عند تعدد المؤجرين أو المستأجرين

إذ كان الثابت في الأوراق أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لها صادر من المطعون ضدهما الأول والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس ، وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بأنه أقامها بالوكالة عنها فالتنبيه بالإخلاء يصح أن يصدر مثلا من المؤجر أو من المستأجر أو من ينوب عن أي منهما ، وإذا تعدد المؤجرون فيكفي أن يصدر التنبيه من أحدهم طالما أنهم أجازوه إذ يعد في هذه الحالة وكلا عنهم. لما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا. (٥٥٨ ، ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ في جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٩٢٦ لسنة ١٤١٠ ع ١)

المقرر في قضاء هذه المحكمة من أن مفاد ما نصت عليه المادة ٥٦٣ من القانون المدني من انتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على التعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالنص - أن التنبيه الصادر عن مملك ذلك هو عمل قانوني من جانب واحد يتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن إرادته في إنهاء العقد إلى التعاقد الآخر فتنتحل تبعاً لذلك الرابطة العقدية التي كانت قائمة بينهما بعد مدة معينة - وكان تحديد هذه المدة تقرر لمصلحة الطرف الموجه إليه التنبيه حتى لا يفاجئ بما لم يكن في حسبانته قبل أن ينتهي لمواجهة كما يترتب على ذلك من وضع جديد فإذا ما تحقق هذا الأمر أنقضى العقد فلا يجدد من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين

(الطعن رقم ١١١٧ لسنة ٥٤ في جلسة ١٩٩٠/٢/٥ ص ٢٥٢ لسنة ١٤١٠ ع ١)

تجديد العقد

التجديد لا يرد على العقد الباطل وإذا ما كان قرره الحكم بشأن مثل هذا التجديد يستقيم الحكم بدونه فإن النعي عليه في هذا الصدد يكون غير منتج ولا جدوى منه

(طعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة ١٨/٢/١٩٧٤)

الاستدلال على موافقة المطعون عليه الأول -المؤجر على تجديد العقد ضمنيا من استمراره في قبض الأجرة رغم تحقق سبب الفسخ وحتى بعد الحكم بالإخلاء ابتدائيا واستئنافيا هو دفاع جديد لم تقدم الطاعن ما يثبت إثارتها له أمام محكمة الاستئناف وقد تعلق بفهم الواقع في الدعوى بما لا يجوز معه التحدي به لأول مرة أمام محكمة النقض

(طعن ٦٠ لسنة ٤٣ ق جلسة ٣١/١/١٩٧٩)

ثبوت تجديد الاجارة تجديدًا ضمنيًا برضاء الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع ولا رقابة لمحكمة النقض عليه في ذلك مادام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى وأوراقها

(طعن ١٣٧١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٠/٤/١٩٨٨)

(طعن ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢١/٣/١٩٨١)

انتهاء عقد الإيجار الخاضع للقانون المدني بانتهاء مدته جواز تجديد صراحة أو ضمنا ، التجديد الضمني موداه اعتبار العقد منعقدا للفترة المعينه لدفع الأجرة- وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء في هذه الحالة

(طعن ٢٤٨١ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٢/٢/١٩٩٠)

(طعن ٩٤١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٥/٥/١٩٨٨)

مؤدى نص المادة ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نيه المؤجر على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته واستمر هذا الأخير مع ذلك متفعلاً بالعين ما لم يقم الدليل على عكس ذلك ، لما كان ذلك وكان الثابت بالأوراق أن الطاعن قد قام بالتنبيه على المطعون عليه بإنهاء عقد الإيجار في ١٩٨٥/٣/٤ خلال الميعاد المقرر قانونا ولم يثبت من الأوراق أنها اتفقا على تجديد هذا العقد - فإنه يترتب عليه انتهاء العقد في نهاية المدة المحددة به والسابقة على العمل بقرار وزير الإسكان رقم ٤٩٥ لسنة ١٩٨٥ الصادر في ١٥/١٠/١٩٨٥ ومن ثم فلا تسرى عليه أحكامه ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر فإنه يكون قد اخطأ في تطبيق القانون. (المادة ٦٠٠ مدني)

(الطعن رقم ١٠٥١ لجلسة ٥٨ ق - جلسة ١٦/١٢/١٩٩٢)

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن التجديد الضمني لعقد الإيجار برضاء الطرفين من المسائل الموضوعية التي يستقل قاضي الموضوع بالفصل فيها ولا رقابة عليه في ذلك ما دام قد أقام قضاؤه على أسباب سائقة لها أصلها الثابت في الأوراق. (٥٦٣ مدني، ١٧٨ مرافعات)

(الطنين رقم ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ ص ٩٢٦ من ٤١ ع ١)

المقرر أن التجديد الضمني للإيجار يعد إيجاراً جديداً متميزاً عن الإيجار السابق وليس مجرد امتداد له كما وأن المدة في التجديد الضمني ليست مدة الإيجار السابق بل هي مدة غير معينة تسري عليها أحكام المادة ٥٦٣ من القانون المدني وكانت التشريعات الخاصة بإيجار الأماكن وعلى ما جري به قضاء هذه المحكمة قد قيدت في شلن الأماكن الخاضعة لأحكامها نصوص القانون المدني المتعلقة بانتهاء مدة الإيجار وجعلت مدة الإيجار في عقود إيجار تلك الأماكن ممتدة تلقائياً بحكم القانون إلى مدة غير محددة بالنسبة للمؤجر والمستأجر على السواء طالما بقيت سارية تلك التشريعات التي أملتتها اعتبارات تتعلق بالنظام العام إلا إذا رغب المستأجر في ترك المكان للمؤجر مراعيًا في ذلك مواعيد التنبيه بالإخلاء أو أخل بالتزاماته القانونية مما يحق معه للمؤجر اتخاذ الإجراءات التي رسمها القانون لانتهاء العقد لأحد الأسباب التي يمتها تلك التشريعات. لما كان ذلك فإذا ما انتهى الحكم إلى أن التجديد الضمني غير الملحوظ فيه صفة العمل يعتبر ممتداً بقوة القانون لمدة غير محددة لخضوع متزل النزاع بحكم موقعه لقوانين إيجار الأماكن فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون. (المادة ٥٦٣ من القانون المدني)

(الطنين رقم ١١٥٩ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/٣/٢١ ص ٣٢ من ٨٩٩)

الامتداد

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن العقد شريعة المتعاقدين فإذا كانت عباراته واضحة فلا يجوز الانحراف عنها عن طريق تفسيرها إذ يجب اعتبارها تعبيراً صادقاً عن إرادتهما المشتركة وذلك رعاية لمبدأ سلطان الإرادة وتحقيقاً لاستقرار المعاملات والمقرر كذلك أن مفاد المواد ٥٩٩، ٥٩٨، ٥٦٣ من القانون المدني أنه إذا اتفق الطرفان على مدة ما انتهى الإيجار بقواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور تنبيه بالإخلاء من أحدهما للأخر قبل فوات المدة بوقت معين ولا يمتد الإيجار لمدة أخرى طبقاً لاتفاقهما فإذا انقضت المدة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجة إلى التنبيه بالإخلاء ما لم يتفق على خلاف ذلك ويعد بقاء المستأجر بالعين برضاء المؤجر بعد ذلك تجديدًا ضمنيًا وليس امتدادًا للإيجار وتكون مدته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية والمقرر أيضاً أن ثبوت تجديد الإيجار تجديدًا ضمنيًا باتفاق الطرفين هو من المسائل الموضوعية التي يترك الفصل فيها لقاضي

الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام أقام قضائه على دليل مقبول مستمد من وقائع الدعوى.

(طعن ١٥٤٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٦/٢/١٧)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أن قواعد القانون المدني هي التي تنظم كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته وهي التي تنظم كيفية انتهاء عقد الإيجار بانتهاء مدته بالنسبة لعقود الإيجار التي لا تخضع لقواعد الامتداد وفقا لنص المادتين ٥٩٨، ٥٦٣ من القانون المدني أن المتعاقدين إذا اتفقا على تحديد مدته ينتهي بانقضائها الإيجار فإنهما يريان بذلك أن العقد ينتهي بمجرد انتهاء المدّة دون أي إجراء.

(طعن ٢٧٥٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/٣/٢٥)

مجرد انتهاء فترة من الزمن بين حصول التنبيه ورفع دعوى الإخلاء لا ينهض دليلا على تنازل المورج ضمنا عن أثر هذا التنبيه ولا يحول استعمال حقه في طلب إخلاء العين المورجة

(طعن ١٣٦٦ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٢)

التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفي عقد الإيجار للآخر أثره انحلال الرابطة العقدية بعد مدته معيّنه "م" ٥٦٣ مدني استمرار المستأجر في الانتفاع بالعين بعد انتهاء مدة الإيجار عدم اعتباره تجديدًا للعقد ما لم يتم دليل على عكس ذلك.

(طعن ١٠٥ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٣٠)

مؤدى البهاده ٦٠٠ من القانون المدني أن تجديد عقد الإيجار لا يفترض إذا نبه المورج على المستأجر بالإخلاء عند انتهاء مدته وأستمر هذا الأخير مع ذلك متفعما بالعين ما لم يتم الدليل على عكس ذلك وثبوت تجديد الإيجار سواء كان تجديدًا ضمنيًا أو صريحًا هو من المسائل الموضوعية التي يترك تقديرها لقاضي الموضوع ولا رقابه لمحكمة النقض عليه في ذلك ما دام أقام قضاؤه على دليل مقبول مستمد من واقع الدعوى وأوراقها. (طعن ١٣٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٣/٢٨)

عقد الإيجار انقضاءه بانتهاء المدّة المتفق عليها اشتراط صدور تنبيه بالإخلاء قبل نهاية المدّة بوقت معين. تخلفه أثره امتداد العقد لمدة أخرى، المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ مدني

(طعن ٢٦٠٠ لسنة ٦٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٣٠)

مفاد المواد ٥٩٩، ٥٩٨، ٥٦٣ من القانون المدني أنه إذا أتنق العاقدان على مدّة ما أنقضى الإيجار بقواتها ما لم يشترط لإنهائه صدور التنبيه بالإخلاء لأحدهما من الآخر قبل خوات المدّة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدّة أخرى طبقا لاتفاقهما ، فإذا أنقضت المدّة الثانية فإن الإيجار ينتهي دون حاجه إلى

التنبيه بالإخلاء مالم يتفق على خلاف ذلك ، وبعد بقاء المستأجر في العين برضاء المستأجر بعد ذلك تمهيدا ضمنيا وليس امتدادا للإيجار وملته هي المدة المحددة لدفع الأجرة مع وجوب التنبيه بالإخلاء في المواعيد القانونية....."

(طعن ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤)

(طعن ٧٣٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ٢٩/١/١٩٨٩)

النص في البند الرابع من عقد الإيجار على أن مدة الإيجار مشاهرة تبدأ من ١/٢/١٩٧١ وتنتهي في ١٩٧١/٢/٢٨ قابله للتجديد مدة بعد أخرى مالم يطلب المستأجر إنهاء هذا العقد من جانبهم يدل على أن الإيجار ولئن بدا سرياته لمدة معينة إلا أنه قد لحقه الامتداد مدة بعد أخرى وفقا لشروطه ولا يتوقف انتهاء الإيجار على مجرد انقضاء المدة التي أمتد إليها العقد بل لا بد من أن ينبه المستأجرون على المؤجرين بانتهاء الإيجار وعدم رغبتهم في استمراره ومالم يحصل هذا التنبيه أمتد الإيجار لمدة بعد أخرى وأصبح الإيجار غير محدد المدة إذ يتعلم معرفة التاريخ الذي ينتهي إليه العقد على وجه التحديد لأن شروطه جعلت نهاية مدته منوطه بمحض مشيئة المستأجرين وحدهم دون أي ضابط آخر مما يجعل هذه المدة غير محدده بعد معين ، ولما كانت العلاقة الإيجارية يحكمها العقد والنصوص الإيجارية التي وضعها المشرع مكمله لأحكامه أو منتظمه لشروطه فإن المادة ٥٦٣ مدني واجبة التطبيق وهي تحدد مدة الإيجار.....

(طعن ٢٤٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ٥/٤/١٩٩٠ ص ٤١ ص ٩٢٦)

مفاد المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ من القانون المدني أنه إذا اتفق العاقدان على مدة انقضى الإيجار - غير الخاضع للقوانين الاستثنائية - بفواتها مالم يشترط لاتنهاه صدور التنبيه بالإخلاء من أحدهما للآخر قبل فوات المدة بوقت معين وإلا فيمتد الإيجار إلى مدة أخرى طبقا لاتفاقها ومتى اتفقا على جعل حق إنهاء الإيجار بالتنبيه مقصورا على إحداهما دون الآخر فإن هذا الاتفاق لاخالفه في القانون ويكون ملزما لها (المواد ٥٦٣، ٥٩٨، ٥٩٩ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٥٣٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ٣٠/٥/١٩٨٣ ص ١٣٤١ لسنة ٣٤)

إنهاء العقد بدعوى أصليه أو فرعية:

مؤدى نص المادة ٥٦٣ من القانون المدني أنه إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعلم إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة المعنية لدفع الأجرة ، ويقضي بانتقضائها بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء في المواعيد المنصوص عليها في هذه

المادة ، ولم يفرق المشرع في وجوب حصول التنبيه بالإخلاء بين رفع دعوى أصلية بطلب إنهاء الإيجار لانتهاء مدته ، وبين رفعها عن طريق الدعوى الفرعية أو الطلب العارض ، إذ أن تستوفي الدعوى شرائط قبولها في الحالتين. (المادة ٥٦٣ مدني)

(الطعن رقم ٢٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٦ ص ٧٧٤ لسنة ٣٧)

تقاضى المستأجر مقابل لإنهاء العقد

المقرر أن تقاضى المستأجر من المالك أي مبالغ في مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر هو أمر مشروع ولا مخالفة فيه للقانون لما كان ذلك وكان البين من الحكم المطعون فيه أن الطاعن إزاء خلو السند موضوع النزاع من بيان سبب الالتزام قد تمسك في دفاعه بأن المبلغ المدين به بموجب هذا السند هو مقابل إخلاء المطعون ضده للمحل المؤجر إليه على نحو ما ثبت بأقوال شاهديه وهو أمر غير مشروع ويعاقب عليه القانون فيبطل سبب التزامه لعدم مشروعيته وإذ تناول الحكم هذا الدفاع بقوله أن المقرر أن تقاضى المستأجر بالذات أو بالواسطة أي مبالغ نقدية مقابل إنهاء عقد الإيجار وإخلاء المكان المؤجر له هو مباح ولا يشكل أي جريمة حسياً ذهب إلى ذلك المستأنف (الطاعن) فإن الحكم لا يكون بهذه الأسباب قد خالف القانون. . .

(الطعن رقم ٢٦٧ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٥/١٧ ص ١٤٨ لسنة ٤١ ع ٢)

التقابل عن العقد صراحة أوضمنا هو من مسائل الواقع التي يستقل بتقديرها قاضي الموضوع وحسبه أن يبين الحقيقة التي اقتنع بها وأن يقيم قضاءه على أسباب ساقطة دون أن يكون ملزماً بالرد إستقلالاً على أوجه دفاع الخصوم ما دامت الحقيقة التي اقتنع بها وأورد دليلها فيها الرد الضمني حل هذا الدفاع.

(الطعن رقم ٤٤٩٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٧ ص ٤٥ ج ١ ص ٢٧٨)

المبحث الثاني

إنهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة

أولاً: النص

تنص المادة ٣٧٠ من القانون المدني على:

((١- إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد، انقضى هذا الدين بالقدر الذي أجدت فيه الذمة.

٢- وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة، وكان لزواله أثر رجعي، عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعاً، ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن.))

ثانياً: البيان والتعليق

••••• مودى نص المادة ٣٧٠ من القانون المدني على أنه إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي أجدت معه الذمة وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعاً ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن،، وعلى ذلك إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة، فإنه بهذا الشراء تكون قد اجتمعت له صفتا المستأجر والمؤجر فيقتضي الائتزام الواقع عليه كمستأجر باتحاد الذمة وينتهي الإيجار

••••• إلا أنه يشترط لذلك وجوب أن يشمل البيع شراء المستأجر لكامل العين المؤجرة، أما إذا اقتصر شراؤه على حصة شائعة فيها فإن عقد الإيجار يبقى قائماً وناظلاً قبل المستأجر بشرطه ولا يحق له التحلل منه، ولا يكون له سوى حصته في الأجرة بقدر نصيبه في الشيوع يقتضيها ممن له الحق في إدارة الهال أو يخصمها من الأجرة.

••••• كذلك يجب أن يكون سند ملكية المستأجر للعين المؤجرة أن يكون مسجلاً فإذا كان سند ملكيته عقد بيع تعين عليه تسجيل العقد فلا يكتفى عقد البيع الابتدائي بمفرده لاتحاد الذمة..ولكن إذا قام المؤجر - البائع للعين المؤجرة إلى المستأجر - بالتنازل عن عقد الإيجار للمستأجر - المشتري للعين المؤجرة - فإن هذا التنازل عن عقد الإيجار مع عقد البيع الابتدائي يقوم مقام اتحاد الذمة.

••••• وفي حالة زوال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن جميعاً ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن ومثال ذلك في حالة القضاء بفسخ عقد البيع - وبما للحكم بالفسخ من أثر رجعي وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد عملاً بالمادة ١٦٠ من القانون المدني - تعود العلاقة الإيجارية التي كانت قائمة بين المشتري والبائع قبل انعقاد عقد البيع بحيث يعود المشتري مستأجراً والبائع مؤجراً لاستعادته صفة المالك أي تترتب التزامات عقد الإيجار بمقوماته الأصلية بينها

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

شراء المستأجر للعين المؤجرة بعقد عرفي لا ينتقل إليه ملكيتها ولا يحل محل المؤجر فلا تقوم به حالة اتحاد الذمة في مواجهة من انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ، وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر واعتبر شراء الطاعنين لأطيان النزاع بالعقد العرفي المؤرخ ١٥ / ١٠ / ١٩٦٩ تتوافر به اتحاد الذمة في مواجهة المطعون ضدهما الأولين فينقضي عقد الإيجار الذي يتمسكون به في مواجهتهما فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون ، وإذا حجب هذا التقرير الخاطيء عن بحث قيام العلاقة الإيجارية التي يتمسك بها الطاعنون وأثرها في طلب المطعون ضدهما الأولين إلزامهم بتسليمها لأطيان النزاع فإنه يكون مشوياً أيضاً بالقصور في التسبب.

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ من ٤٧ ص ٣٧٦)

اتحاد الذمة - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - يقتضي وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه فيترتب على اجتماع صفتي الدائن والمدين في نفس الشخص انقضاء الدين ، فإن اجتماع صفتي المستأجر والمشتري للعين المؤجرة في شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فينقضي بها إلا إذا ترتب على الشراء حلول المشتري محل المؤجر في هذا العقد بالذات لأنه بذلك يجتمع في المشتري بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر. (المواد ١٤٦ ، ٣٧٠ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٦ من ٤٧ ص ٣٧٥)

المقرر. وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض. أنه وإن كان عقد الإيجار ينتهي باتحاد الذمة ، كما إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ، لأنه بهذا الشراء تكون قد اجتمعت له صفتا المستأجر والمؤجر فينقضي الالتزام باتحاد الذمة وينتهي الإيجار إلا أن شرط ذلك أن يشمل البيع كامل العين المؤجرة ، أما إذا اقتصر على حصة شائعة فيها فإن عقد الإيجار يبقى قائماً وناظراً قبل المستأجر بشروطه ولا يحق له التحلل منه ، ولا يكون له سوى حصته في الأجرة بقدر نصيبه في الشيوع يقتضيها ممن له الحق في إدارة المال أو يخصصها من الأجرة. (المادتان ٣٧٠ ، ٥٥٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٩٤ لسنة ٥٨ ق جلسة ٢٥ / ٦ / ١٩٩٥ من ٤٦ ص ٩١٦)

(الطعن رقم ١١٥٨ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩ / ٧ / ١٩٨٩)

مؤدى النص في البادة ٣٧٠ من القانون المدني على أنه إذا اجتمع في شخص واحد صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين واحد انقضى هذا الدين بالقدر الذي انحلت معه الذمة وإذا زال السبب الذي أدى لاتحاد الذمة وكان لزواله أثر رجعي عاد الدين إلى الوجود هو وملحقاته بالنسبة إلى ذوى الشأن

جميعاً ويعتبر اتحاد الذمة كأن لم يكن وأن شراء المستأجر العين المؤجرة من المؤجر وانتقال الملكية إليه هو صورة من صور انتهاء الإيجار باتحاد الذمة وذلك بمجرد وقوع البيع ذلك لأن المستأجر بشراؤه العين حل محل المؤجر فاجتمعت له صفتا المؤجر والمستأجر مما مؤداه انقضاء عقد الإيجار باتحاد الذمة بما لا زمة أنه بزوال سبب اتحاد الذمة كالقضاء بفسخ عقد البيع وبما للحكم بالفسخ من أثر رجعي وعودة المتعاقدين إلى الحالة التي كانوا عليها قبل التعاقد عملاً بالهادة ١٦٠ من القانون المدني تعود العلاقة الإيجارية التي كانت قائمة بينها قبل انعقاد عقد البيع بحيث يعود المشتري مستأجراً والبايع مؤجراً لاستعادته صفة المالك أي تترتب التزامات عقد الإيجار بمقوماته الأصلية بينها.

(الطعن رقم ان رقم ٢٦٠٢، ٢٦٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٢/١/٢٩ ج ٤٣ ص ٢٥٥)

المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن العقد النهائي هو الذي تستقر به العلاقة بين الطرفين ويكون قانون المتعاقدين ويصبح هذا العقد هو المرجع في بيان نطاق التعاقد وشروطه وتحديد حقوق والتزامات. (الهادة ١٤٧ ملني)

(الطعن رقم ٤٣٢٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٢/٢٧ ج ٤٧ ص ٣٧٤)

إذا كان الحكم قد خلاص في قضائه إلى اعتبار أن عقد الإيجار الذي تستند إليه الطاعنة صار لوجوده له بشراء المستأجر للعين المؤجرة إليه وبالتالي تكون دهوي الإخلاء علي غير أساس فان هذا الذي قرره الحكم لاختطاً فيه. ذلك أنه بعد أن أقامت المحكمة قضاها علي انتهاء عقد الإيجار يكون في غير محله اعتبارها علي هذا العقد بصحة أن المؤجر حتي ولو كان غير مالك الحق في طلب إخلاء المستأجر إذا تأخر في دفع الأجرة. المستحقة.

(الطعن رقم ٢٩٤ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٢/١١/٢٠ ج ٤ ص ٤)

متي كانت المحكمة إذ قضت بانتهاء عقد الإيجار الذي تستند إليه الطاعنة في طلب الإخلاء لم تكن في صدد البحث في انتقال ملكية العين للمؤجرة منها إلى المطعون عليه الأول فتبحث الشروط الواجب توافرها قانوناً حتي تستقل الملكية إليه وإنما تعرضت لمستنداته للاستدلال منها علي انتهاء عقد الإيجار بشراؤه العين المؤجرة بصرف النظر عن البحث في انتقال الملكية. ، فليس فيها استندت إليه في هذا الخصوص أية مخالفة للقانون

(الطعن رقم ٢٩٤ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٢/١١/٢٠ ج ٤ ص ٤)

لما كان الثابت في الدعوى أن وضع يد الطاعنة على العقار محل النزاع بنية الملك وإن كان قد بدأ اعتباراً من ٤ / ٢ / ١٩٧٠ ما كان مقتضاه سريان التقادم من هذا التاريخ إلا أنه وقد أقامت المطعون ضدها الأولى في ١٣ / ٤ / ١٩٨١ الدعوى رقم ٦٩٠ لسنة ١٩٨١ الجيزة الابتدائية والمقيدة فيها بعد

برقم ١٠٥٨٧ لسنة ١٩٨٣ الجيزة الابتدائية بطلب إخلاء الطاعنة من العقار محل النزاع واستندت في ذلك ابتداء إلى الطاعنة كمستأجرة لم تف إليها كمالك وخلف للمؤجر بأجرة العقار ودلالة ذلك ومرماه هو تمسك المطعون ضدها الأولى بحقها في ملكية العقار وإنكاره على الطاعنة ومجابتها بذلك بدعوى قضائية من الدعاوى التي تثبت أصلاً للمالك كأثر من آثار استعماله للملكه وهو ما يتم بذاته عن تمسك المطعون ضدها الأولى بحقها في ملكية ذلك العقار وينقطع به التقادم الذي تستند إليه الطاعنة في ادعائها هذه الملكية ولا تكتمل به مدته لحدوثه قبل انقضاء خمسة عشر عاماً من بدء الحيازة فلا يثبت لها الملك بهذا السبب.

(الطنن رقم ان رقيا ٥٨٧٠، ٧٢٥١ لسنة ٦٦ ق جلسة ١٢ / ٦ / ١٩٩٧)

إذ اعتبرت المادة الرابعة من القانون ٢٤٤ لسنة ١٩٦٠ الشركة المندمج فيها أو الشركة الناتجة من الاندماج خلفاً عاماً للشركات المندجة وتحمل محلها حلولاً قانونياً فيها لها وما عليها ، فإنه يترتب على الإدماج. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. أن تتمتع شخصية الشركة المندجة وتؤول إلى الشركة الداخلة وحدها جميع الحقوق والالتزامات الخاصة بالشركة الأولى بعد انقضاءها. وإذا كان الثابت أنه قد اجتمعت في شخص الشركة الجديدة صفتا الدائن والمدين بالنسبة إلى دين البنك. الطاعن. فإنه يتقضي بالقدر الذي اتحدت فيه الذمة على ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة ٣٧٠ من القانون المدني.

(الطنن رقم ٧٦ لسنة ٣٦ ق جلسة ٢١ / ٥ / ١٩٧٠ ص ٨٨٠ ص ٢١)

اتحاد الذمة لا يتحقق إلا باجتماع صفتي الدائن والمدين في شخص واحد بالنسبة إلى دين واحد ومن ثم فلا يتحقق اتحاد الذمة إذا ما ورث الدائن المدين إذ تمنع من ذلك أحكام الشريعة الإسلامية التي تحكم الميراث في هذه الحالة ذلك أنه حيث يرث الدائن المدين فإنه لا يرث الدين الذي على التركة حتى ولو كان هو الوارث الوحيد للمدين لها هو مقرر في الشريعة الإسلامية من أنه لا تركة إلا بعد سداد الدين مما يقتضاه أن تبقى التركة منفصلة عن مال الوارث الدائن حتى تسدد الديون التي عليه وبعد ذلك يرث هذا الدائن وحده أو مع غيره من الورثة ما يتبقى من التركة.

(الطنن رقم ٣٤١ لسنة ٣١ ق جلسة ١٤ / ٤ / ١٩٦٦ ص ٨٤٦ ص ١٧)

المبحث الثالث

انتهاء عقد الإيجار المبرم

بسبب الحرفة أو الاعتبار الشخصية

أولاً: النص

نص المادة ٦٠٢ من القانون المدني على:

"...إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو الاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للموَجِّر أن يطلبوا إنهاء العقد."

ثانياً: البيان والتعليق

يجب أولاً التنويه أن عقد الإيجار لا ينتهي بحسب الأصل بوفاة الموَجِّر أو المستأجر وإنما يظل العقد مستمرا لمصالح ورثته - إذا أرادوا استمرار العلاقة الإيجارية - وذلك حتى تنتهي المدة المحددة للعقد وذلك وفقاً لنص المادة ٦٠١ مدني كذلك لو مات الموَجِّر ظل العقد مستمرا أيضاً، إلا أن الأمر يختلف قليلاً إذا كان العقد قد انعقد بسبب حرفة المستأجر أو اعتبارات شخصية في المستأجر:

أ) إذا كان الإيجار منعقداً بسبب حرفة المستأجر

كما لو كانت العین الموجهة مكتب محامى أو عيادة طبيب أو لغرض صيدلية أو مخزن أدوية أو مكتب مقاولات أو..... إلى غير ذلك من الحرف التجارية والمهن الحرة فإذا توفى المستأجر في هذا الغرض فإن إنهاء الإيجار في هذه الحالة يكون رخصة لورثته المستأجر لهم أن يستعملوها بطلب إنهاء الإيجار قبل نهاية مدته ، كما لهم أيضاً أن يطلبوا باستمرار عقد الإيجار حتى نهاية مدته ولا يشترط أن يكون من بين ورثة المستأجر من هو محترفاً لنفس حرفة مورثهم وإنما يجوز أن يدار النشاط لحسابهم.

ب) إذا كان الإيجار منعقداً لاعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر

كما هو الحال في عقود المزارعة كأن يؤجر الهالك الأرض الزراعية لمستأجر لاشيء إلا لكونه مهتماً زراعياً فلولاً كون مهنة المستأجر مهتماً زراعياً ما كان الهالك قد أجر الأرض لغيره. ويقع عبء إثبات أن الإيجار كان منعقداً لاعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر على عاتق الموَجِّر فلا يكفى أن ينص في العقد على حرفة المستأجر أو مهنته.

وحكم هذا الإيجار أنه يجوز للموَجِّر طلب إنهاء العقد بعد إعلانه لورثة المستأجر وإعطائهم مهلة لإنهاء الإيجار ، والمهلة في ذلك تكمن في أن شخصية المستأجر كانت محل اعتبار عند تحرير العقد وبوفاة المستأجر يكون قد انقضى الغرض الذي من أجله انعقد الإيجار وأصبح في استمرار العقد وتفليده إضرار يلحق بالموَجِّر باعتبار أن الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر هي دافع الموَجِّر عند تحرير العقد.

ولا يلزم أن يقوم الموجر بإجراء تنبيه بالإخلاء المنصوص عليه في المادة ٦٣ ملنى وإنما يجوز له اللجوء للقضاء مباشرة بطلب إنهاء عقد الإيجار وتسليم العين الموجرة

كذلك أمر إنهاء العقد جوازي للموجر فله أن يبقى الإيجار مستمرا وله أن يطلب إنائه كذلك لورثة المستأجر لهم أن يطلبوا إنائه إذا كانت التزامات العقد مرهقة لهم إلا أنه لا يجوز لهم طلب استمرار العقد حتى نهاية مدته في حالة رفض الموجر ذلك.

تطبيقات قضائية لحكمة النقص

إذا ابرم العقد بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات شخصية فإن الإيجار لا يتهى بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنائه من المستأجر أو لورثته بعد وفاته دون أن يشترط أن يكون من بين هؤلاء الورثة من يزاوّل نشاط المستأجر الاصل حال حياته أو بعد وفاته - تعلق ذلك بالنظام العام .

(طعن رقم ٦١/٢٠٤٧ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٤)

يقع عبه إثبات أن العقد حرر بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات ذاتية شخصية متعلقة بشخص المستأجر على عاتق الموجر ولا يكفى في ذلك مجرد النص في عقد الإيجار على حرفة المستأجر

(طعن رقم ١٩٩٧/٦/٢٢ بمجموعة أحكام النقص ١٨-١٣٤٨-٢٠٤)

تتمتع محكمة الموضوع بسلطة تقديرية كاملة دون معقب عليها من محكمة النقص بشأن ما إذا كان الإيجار منعقدا لاعتبارات شخصية خاصة بالمستأجر ولذايته أم كان لحرفة المستأجر وبحق إثبات ذلك بكافة طرق الإثبات. ويجوز للموجر باعتباره صاحب الحق في إنهاء عقد الإيجار المعقود لاعتبارات شخصية في المستأجر بسبب وفاة هذا الأخير عملا بنص المادة ٦٠٢ مدني أن ينزل عنه صراحة أو ضمنا.

(طعن رقم ٧٤٤ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٧)

مودى نص المادتين ٦٠١ و٦٠٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا يتهى بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود الهالية أنها لا تيرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافا لهذا الأصل - إلا بسبب حرفة المستأجر أو كان لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه فإنه يجوز إنائه وإن كان ظاهر عبارة نص المادة ٦٠٢ أنه الذكر يوحى بأن طلب الإنهاء مقرر لكل من الموجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أن الأخذ بهذا الظاهر غير سليم لمخالفته لملة الحكم الواردة بالنص وهى إنهاء العقد إذا كان الغرض الذي انعقد

تحقيقاً له وانقلب تنفيذه إلى سبب للإضرار وذلك وإن صح أنه حيث يكون لبعض الاعتبارات الذاتية في شخص المستأجر أثرها الدافع للمؤجر إلى إبرام عقد الإيجار معه فإنه بوفاء المستأجر تقوم للمؤجر مصلحة مشروعة في طلب إنهاء العقد لما يترتب على استمراره في شخص ورثة المستأجر من تقويت المصلحة التي استهدفها المؤجر من التعاقد مع ذلك المستأجر بالذات إلا أن الأمر يختلف إذا كان الإيجار لصاحب حرفة صرح له المؤجر بأن يباشر أعمال حرفته بالمكان المؤجر دون أن يكون لشخص هذا المحترف أثر في العقد إذ لا يضر. المؤجر أن يستمر ورثة المستأجر بعد وفاته في مباشرة النشاط الذي ارتقى المؤجر استعمال المكان المؤجر فيه ومن ثم فلا مصلحة له في طلب إنهاء العقد في هذه الحالة غاية الأمر أنه إذا شق على الورثة الاستمرار في استعمال المكان في هذا الغرض كان لهم التخلص من أعباء هذه الاجاره بطلب إنهاؤها وذلك على نسق ما يجري به نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠١.

(طعن رقم ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٦/١٦)

(طعن رقم ٩٠٧ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٦/١٣)

(طعن رقم ١٨٢٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٩)

لا يمكن اعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر وطلب إنهاؤه لوفاته بالتطبيق للمادة ٦٠٢ من القانون المدني أن تذكر الحرفة في العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التي اكتفت أن الإيجار إنما عقد بسبب حرفة ، ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه وأن ما نص عليه في العقد من وجوب استعمال العين المؤجرة فيه وكان هذا الذي استخلصه الحكم هو استخلاص سائق محتمله عبارات العقد فلا معقب على محكمة الموضوع في ذلك

(طعن رقم ١٤٨ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٢)

مودى الهادتين ٦٠١ و ٦٠٢ من القانون المدني وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت مورث أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود الهالية أنها لا تترجم عادة لاعتبارات شخصية وإعمالاً لتلك القاعدة يمتد عقد إيجار المقهى موضوع النزاع بعد وفاة المستأجر إلى ورثته وإذا اختار بعض الورثة إنهاء العقد دون البعض الآخر فإن العقد ينتهي بالنسبة إلى من اختار إنهاؤه ويبقى بالنسبة إلى الباقيين

(طعن رقم ٩٦٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٦/٥/١٥)

يجب على الموجر في حالة إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على الموجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد

(طعن رقم ١٥٢٢ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/١/٣١)

(طعن رقم ٨٢١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/١٢/١٢)

النص في المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني يدل - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - على أن المشرع جعل القاعدة هي أن موت أحد المتعاقدين في عقود الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود الهالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل لا يسبب حرفة المستأجر أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية فإن الإيجار... المادة ٦٠٢ ساقفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من الموجر وورثة المستأجر... فيجوز للموجر أن يطلب إنهاء العقد. وإذا كان إيجار الجراج... من القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ فتتضح عقود إيجار تلك الأماكن بحسب الأصل لحكم المادة ٦٠١ من القانون فلا تنتهي بوفاة المستأجر إلا إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات خاصة بشخص المستأجر ويجب على الموجر في طلبه إنهاء الإيجار لوفاة المستأجر أن يقيم الدليل على أن العقد إنما حرر لاعتبارات متعلقة بشخص المستأجر وأن استمرار الورثة في استعمال العين يفوت على الموجر مصلحة كانت هي الدافع له على التعاقد.

(الطعن رقم ٢٥٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٧/١١/٢٣ من ٤٨ ج ٢ ص ١٢٩١)

عقد الإيجار المبرم بسبب حرفة المستأجر. عدم انتهائه بوفاة المستأجر - لورثته دون الموجر طلب إنهاء العقد. إبرامه لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر. ثبوت طلب الإنهاء لورثته والموجر على السواء. حلة ذلك. مادتان ٦٠١، ٦٠٢ مدني. مثال بشأن مكتب محاماة..... المقرر - في قضاء هذه المحكمة أن ما نصت عليه المادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني يدل على أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت أحد المتعاقدين في عقد الإيجار لا ينهي بل تنتقل الحقوق والالتزامات الناشئة عنه إلى الورثة أخذاً بأن الأصل في العقود الهالية أنها لا تبرم عادة لاعتبارات شخصية فإذا لم يعقد الإيجار خلافاً للأصل بسبب حرفة المستأجر أو إذا كان الإيجار لم يبرم إلا لاعتبارات شخصية مراعاة فيه فإن الإيجار لا ينتهي بقوة القانون بل يجب أن يطلب إنهاؤه ولئن كان ظاهر نص المادة ٦٠٢ أنفة الإشارة يفيد أن طلب الإنهاء مقرر لكل من الموجر وورثة المستأجر المتوفى في الحالتين المنصوص عليهما فيه إلا أنه استهداه بالحكمة التي أملتته فإن طلب الإنهاء محول لورثة المستأجر دون الموجر إذا لم

يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر لأن مباشرة مهنة المستأجر المورث قد تقتضي كفاية ربما لا تتوفر فيهم بخلاف الحالة التي يراعى في إبرام الإيجار اعتبارات تتعلق بشخص المستأجر فإنه يجوز طلب الإخلاء لكل من المورث وورثة المستأجر على السواء يؤيد هذا النظر ما أورده المذكرة الإيضاحية من أنه " إذا كان الإيجار قد عقد لاعتبارات شخصية في المستأجر كما إذا أجرت العين لتكون مكتب عمام أو عيادة طبيب وكما في عقد المزارعة فيجوز لورثة المستأجر ويجوز للمورث - أن يطلب إنهاء العقد "... لها كان ذلك وكان الواقع في الدعوى أن مورث المطعون ضدّه استأجر العين محل النزاع من الطاعن لاستعمالها مكتباً للمحاماة وسكننا ثم قصر استعمالها مكتباً حتى وفاته بتأريخ عمل النزاع في ظل العمل بأحكام القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ ، ولم يقدم الطاعن - أمام محكمة الموضوع دليلاً على ما ساقه بسبب النعي من أن الإيجار كان لاعتبارات تتعلق بشخص المستأجر ولم يطلب من المحكمة تحقيقه وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض طلب الإخلاء لانتفاء العقد على ما أورده بمدوناته..... فإنه يكون بهذه الأسباب فضلاً عن تطبيقه الصحيح للمادتين ٦٠١، ٦٠٢ من القانون المدني قد أظهر أن الشقة محل النزاع اقتصر استعمالها على مكتب للمحاماة بها ينتهي معه الحظر لاحتجاز أكثر من مسكن في البلد الواحد. (المواد ٦٠١، ٦٠٢ مدني

(الطعن رقم ٩٥٥ لسنة ٥٢ ق - جلسة ١٩٨٩/٢/٢ - ص ٣٨٠ - السنة ٤٠)

النص في المادة ٦٠١ من القانون المدني على أنه (لا ينتهي الإيجار بموت المورث ولا بموت المستأجر.....) وفي المادة ٦٠٢ منه على أنه (إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو لاعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمورث أن يطلب إنهاء العقد) يدل - وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - على أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهي بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والالتزامات المترتبة عليه..... تستقل إلى ورثته وإن كان يحق لهم طلب إنائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لاعتبارات أخرى متعلقة بشخصه ، إذ قد يكون في استمرار الإيجار رغم عدم توافر القدرة لدى ورثته على استعمال الشيء المورث فيها أجر لتحقيق من أغراض إعانتهم رأى للمشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمورث طلب الإنهاء إذا كانت الاعتبارات الشخصية في المستأجر هي التي دفعت المورث إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله في تحقيق الغرض من الإيجار. (م ٦٠١، ٦٠٢ ق المدني)

(الطعن رقم ٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/٥/١٠ ص ١٢٤٥ لسنة ٣٥)

الفصل الرابع

انتهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر للمين المؤجرة

أولاً: النص:

المادة ٦٠٧ من القانون المدني

"إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك"

ثانياً: البيان والتعليق:

الأصل في عقود الإيجار أنه لا تكون الحاجة الشخصية للعين المؤجرة لدى المؤجر سبباً أو عللاً يبرر إنهاء العقد، إلا أن المشرع لم يجعل من هذا الأمر أى ارتباط له بالنظام العام بمعنى أنه يجوز الاتفاق على مخالفته ومن ثم يجوز الاتفاق في العقد على إنهاء الإيجار إذا جدت للمؤجر حاجة شخصية للعين ووفقاً للشروط التي يتفق عليها طرفي العلاقة الإيجارية كأن يشترط المستأجر على المؤجر لإحवाल هذا النص أن يعرضه عن المدة الباقية من العقد أو يشترط عليه أن يقوم بالتنبيه عليه بالإخلاء خلال أجل معين يحدده المستأجر.

ويشترط لإعمال هذا النص:

١- أن يكون هناك اتفاق مكتوب في عقد الإيجار على أحقية المؤجر أن يطلب إنهاء عقد الإيجار في حالة حاجته الشخصية للعين المؤجرة.

٢- أن يثبت المؤجر أنه قد جدت لديه حاجة شخصية للعين المؤجرة تدفعه إلى إنهاء عقد الإيجار وعلى سبيل المثال أن يرغب في السكن بالعين المؤجرة بعد تدمر العين التي كان يقيم بها وأن يحتاج إلى العين المؤجرة في مباشرة عمل جديد فيها أو إلى غير ذلك وعليه يجب إثبات ذلك وبترك تقدير هذا لقاضي الموضوع.

٣- أن ينبه المؤجر على المستأجر بالإخلاء في المواعيد القانونية المبينة بالمادة ٥٦٣ مدني ما لم يكن الاتفاق قد أعفاه من هذا الشرط أو تحديد مواعيد أخرى غير تلك المقررة بالمادة ٦٥٣ مدني.

٤- إحवाल الاتفاق بتعويض المستأجر عن إنهاء العقد قبل نهاية مدته إذا وجد.

المبحث الخامس انتهاء عقد الإيجار للمنزلة المطارئ

أولاً: النص:

المادة ٦٠٨

١- إذا كان الإيجار معين المدة جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو في أثناء سريانه مرقها على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء بالمادة ٦٠٣ وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً.

٢- فإذا كان المؤجر هو الذي يطلب إنهاء العقد فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف.

ثانياً: البيان والتعليق

يعد نص المادة ٦٠٨ من القانون المدني هو أحد تطبيقات نظرية الظروف الطارئة المقررة بموجب المادة ١/١٤٧ مدني التي تعالج الحوادث الاستثنائية العامة حيث يجوز لطرفي العلاقة الإيجارية إنهاء العلاقة الإيجارية قبل انتهاء مدتها لوجود ظروف غير متوقعة يترتب عليها إرهاب أحد طرفيه أو كلاهما في حالة استمرار العقد أو تنفيذه.

إلا أنه يشترط لإعمال هذا النص:

١- أن يكون عقد الإيجار محدد المدة:

فإذا لم يكن عقد الإيجار محدد المدة فيجوز بحسب الأصل لأي من طرفيه إنهاء العقد بعد التنبيه بالإخلاء في المواعيد المقررة في المادة ٦٠٣ مدني.

٢- أن تحدث ظروف خطيرة غير متوقعة:

فيجب أن تحدث تلك الظروف الخطيرة غير المتوقعة بعد تحرير العقد حتى ولو كان قبل تنفيذه وليس تلك التي تحدث قبل تحرير العقد ومن أمثلة تلك الظروف التي تلحق بالمستأجر أن يقوم هذا الأخير باستئجار العين بغرض مزاوله نشاط معين يحتاج إلى ترخيص ولم يتمكن من الحصول على ترخيص المزاوله كأن يكون محامياً وتم استبعاده من قيد النقابة أو أن يكون موظفاً وتم نقله إلى مكان آخر بعيد أو طبيعة النشاط يحتاج إلى شهادة صحية وأصيب المستأجر بمرض يمنعه من مزاوله النشاط...

ومن أمثلة الظروف التي تلحق بالمؤجر كأن يتعهد المؤجر باستكمال بعض المنشآت

بالعين الموجرة يستفيد منها المستأجر وأصبح هذا مرهقا له. وتقدير تلك الظروف يترك أمرها لقاضي الموضوع

٣- أن تكون هذه الظروف استثنائية لا يمكن توقعها.

ولا يشترط في تلك الظروف أن تكون عامة فقد تكون تلك الظروف تخص الموجر أو المستأجر والأصل في تقدير تلك الظروف يكون وفقا لمعيار الرجل العادي.

٤- أن تحمل هذه الظروف تنفيذ عقد الإيجار مرهقا وإن لم يكن مستحيلا:

وهذا الشرط هو الذي يفرق بين نظرية العذر الطارئ الذي نحن بصدده الآن وبين القوة القاهرة حيث تلك الأخيرة تجعل من تنفيذ العقد مستحيلا في حين أن العذر الطارئ يجعل العقد في تنفيذه إرهابا لأي من طرفيه أو كلاهما دون أن يجعل التنفيذ مستحيلا.

ومن أمثلة ذلك المستأجر الموظف الذي تم نقل عمله إلى مكان آخر غير الذي استأجر فيه العين فيجعل تنفيذ العقد له مرهقا حيث يقوم بسداد الأجرة رغم أنه لا يشغل العين أو يستغلها وفي جميع الأحوال يكون تقدير العذر الطارئ وشروطه متروك لقاضي الموضوع.

الأثر المترتب على قيام العذر الطارئ

في حالة توافر تلك الشروط الأربعة في أي من طرفي العلاقة الإيجارية جاز له أن يطلب إنهاء العقد قبل نهاية مدته إلا أن ذلك مشروط بأمرين:

(أ) أن يقوم بالتنبيه على الطرف الآخر في المواعيد المحددة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني برغبته في إنهاء العقد وهي ثلاثة أشهر في الأراضي وشهرين في الأماكن غير المؤقتة وشهر في غير ذلك بحيث ألا يتجاوز التنبيه نصف المدة المحددة لدفع الأجرة المعينة في العقد إذا كانت المدة المحددة لدفع الأجرة أقل من ذلك.

(ب) أن يعرض الطرف الذي يرغب في إنهاء العقد قبل نهاية مدته للعذر الطارئ الطرف الآخر بالتعويض الجابر على إنهاء العقد قبل نهاية مدته

تطبيقات قضائية تحكمها النقص

إذ خلت أوراق الدعوي مما يدل على أن الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بنص المادة ٦٠٨ من القانون المدني على أساس أن تنفيذ عقد الإيجار كان مرهقا له بسبب منع السلطات المصرية للعالم من دخول المعسكرات البريطانية ، فإنه لا يجوز إثارة ذلك لأول مرة أمام محكمة النقض (المادة ٦٠٨ مدني ، المادتان ٢٥٣ ومرافعات)

إذا كانت أجرة الطحن قد تحددت في التعاقد بمبلغ معين لطحن الأردب من الغلال ، فإن الطرفين يكونان ملتزمين بهذا الاتفاق ولا يسوغ للموَجِر أن يتخذ ذريعة لفسخ العقد بإرادته أن وزارة التموين قررت زيادة الأجر وأن ظروفًا طرأت جعلت تنفيذ العقد مرهقا له . (م ١٤٧ ، ١٥٧ ، ٢٠٣ ، ٦٠٨ مدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٢٤ ص ٨ ص ٩٨)

فسخ العقد لا يكون إلا نتيجة لاتفاق المتعاقدين عليه أولصودور حكم به وفقا لنص المادة ١١٧ من القانون المدني القديم ولا يشفع لأحد المتعاقدين في الانفراد بالفسخ قوله بقيام أسباب هي في نظره مبررة للفسخ وبالتالي فلا جدوى له من النعي على الحكم بعدم الرد على دفعه المستند إلى هذا الأساس . (م ١٤٧ ، ١٥٧ ، ١٥٨ ، ١٥٨ مدني ، المادة ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٧٨ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٢٤ ص ٨ ص ٩٨)

إذا كان الأصل في العقود . وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة . أن تكون لازمة بمعنى عدم إمكان انفراد أحد المتعاقدين بفسخ العقد دون رضا المتعاقد الآخر ، إلا أنه ليس ثمة ما يمنع من الاتفاق بينهما صراحة أو ضمناً على رفع العقد والتقابل منه وليس هناك ما يحول بين أحدهما وبين طلب فسخه أو انقضاءه إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه أو إذا أصبح تنفيذ هذا الالتزام مستحيلاً طبقاً لنصوص المواد من ١٥٧ إلى ١٦٠ من القانون المدني مما مؤداه أن الحق في طلب حل الرابطة العقدية وفقاً لهذه النصوص باعتبارها مكتملة لإرادة المتعاقدين ثابت لكل متعاقد بنص القانون ويعتبر العقد متفصلاً له ولو خلا من اشتراطه ولا يجوز حرمانه منه أو إلحاده من نطاقه إلا باتفاق صريح ، وعقد القسمة شأنه في ذلك شأن سائر العقود التبادلية . (البيادان ١٥٧ ، ٨٣٤ مدني)

(الطعن رقم ان رقم ٢٣٨١ ، ٢٦٨٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٤/٥ ص ٤٦ ج ١ ص ٥٨١)

لما كان الحكم إذ قرر أن القوة القاهرة لم تحمل دون تنفيذ عقد الإيجار بل إن تنفيذ هذا العقد كان مفروضاً بحكم قرار وزير التموين الصادر في ٨ من يناير سنة ١٩٤١ بالاستيلاء على الشركة المستأجرة وجميع موجداتها وإنما حالت هذه القوة القاهرة دون قيام الشركة بدفع الأجرة في المواعيد المحددة للوفاء بها ، وأن مكتب البلاد المحتلة قد حل محل المستأجرة فيما كان لها من حقوق وفيما كان عليها من التزامات ، وذلك بمقتضى الأمر العسكري رقم ١٥٩ لسنة ١٩٤١ ، إذ قرر الحكم ذلك فإنه قد أفاد أن عقد الإيجار ظل يحكم الأمر العسكري المشار إليه ويحكم قرار الاستيلاء مستمرا وناظرا بحلول السلطات العسكرية محل المستأجرة رغم إرادتها ، وأنه لم يكن من أثر القوة القاهرة فسخ العقد ، وإنما كان من شأنه وقف تنفيذه مؤقتا بالنسبة إلى الشركة الملعون عليها حتى زالت تلك القوة التي

كانت تعوق تنفيذه وسلمت السلطة العسكرية مصانع الشركة وأموالها إليها ، ومن ثم يكون في غير محله القول بأن عقد الإيجار قد انفسخ لاستحالة تنفيذه والتعدي بنصوص المواد ١١٩ و ١٧٧ و ١٧٨ و ١٧٩ . من القانون المدني القديم. (المادتان ٢١٥ ، ٥٦٩ مدني)

(الطعن رقم ٢٥٨ لسنة ٢٠ ق جلسة ١٩٥٣/٣/٢٦ ص ٤ ص ٧٣٨)

الفصل السادس

انتهاء عقد الإيجار بسبب تغيير المستاجر مقر العمل

أولاً: النص

تنص المادة ٦٠٩ من القانون المدني :

" يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته، أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة. على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣، ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك.

ثانياً: البيان والتعليق

النص هنا يتعلق بأحقية المستأجر فقط دون المؤجر في إنهاء عقد الإيجار قبل انقضاء مدته واستخدام النص هنا قاصر فقط على المستأجر - فله أن يستخدمه وله ألا يستخدمه - وقد نص المشرع على بطلان كل اتفاق على غير ذلك مما جعل من النص أمراً متعلقاً بالنظام العام ، كما لا يجوز للمؤجر أن ينص في عقد الإيجار على إعطاء نفسه هذا الحق

ووفقاً لنص المادة ٦٠٩ من التقنين المدني يحق للمستأجر أن يقوم بإنهاء عقد الإيجار قبل انتهاء المدة المقررة بالعقد إذا كان المستأجر موظف أو مستخدم متى توافرت الشروط الآتية :

١- أن يكون المستأجر يعمل موظف أو مستخدم وقت تحرير عقد الإيجار، ويستوي أن يكون يعمل في جهة حكومية أو غير حكومية حيث مدلول لفظ مستخدم هو من يعمل لدى مخدوم. ونرى أنه ينطبق النص لو كان المستأجر وقت تحرير عقد الإيجار لم يكن موظفاً أو مستخدماً ثم التحق بعد ذلك بوظيفة حيث جاء النص بحمل معنى أن يكون المستأجر مستخدماً.

٢- أن تكون العين المؤجرة مسكناً أما غير ذلك فلا ينطبق النص.

٣- أن يتم نقل المستأجر من بلد إلى بلد آخر كأن يتم نقله من القاهرة للإسكندرية والعكس ويرى البعض أنه يجوز إعمال النص لو تم النقل من حي إلى حي آخر داخل البلد الواحد "د/ عبد الرزاق السنهوري الوسيط ج٦ مجلد ١ ص ٨٧٩"

٤- أن يكون النقل من بلد لبلد آخر بسبب العمل وظروف تقتضيها طبيعة العمل.

يجب على المستأجر التنبيه على المؤجر في المواعيد المقررة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدني بإنهاء عقد الإيجار لنقله بسبب مقتضيات العمل.

وعليه إثبات أن النقل بسبب العمل وقيامه بالتنبيه في المواعيد المقررة يقع على عاتق المستأجر وقد تضمن النص على أن يقع باطلاً كل اتفاق على غير ذلك مما جعل من هذا الحق أمراً متعلقاً بالنظام العام ومن ثم يكون اشتراط المؤجر على المستأجر بأي شرط يخالف لنص المادة ٦٠٩ يكون شرط باطلاً بطلاناً مطلقاً.

الفصل الرابع

حالات فسخ عقد الإيجار
المقررة للمؤجر

المبحث الأول الفسخ لعدم سداد الأجرة

أولاً: النص

المادة ٥٨٦ من القانون المدني:

- (١) على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة فى المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة فى المواعيد التى يعينها عرف الجهة.
- (٢) ويكون الوفاء فى موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

وتنص المادة ٥٦٧/٣ و ٤ من القانون المدني:

- (٣) ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بضمن المياه إذا قدر جزافاً، فإذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو محاسب بالاستعمال الشخصى فيتحملة المستأجر.
- (٤) كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره

ثانياً: البيان والتعليق

أولاً: ماهية الأجرة:

الأجرة هي كل منفعة اقتصادية يقدمها المستأجر للمؤجر نظير انتفاعه بالعين المؤجرة - وفقاً للعقد المحرر بينهما - يستوي فى ذلك أن تكون المنفعة الاقتصادية نفرد أو أي تقدمه أخرى سواء كانت تتمثل فى القيام بعمل أو حتى الامتناع عن عمل. ومن ثم يجوز وفقاً لنص المادة ٥٦١ من القانون المدني أن تكون الأجرة نفوداً كما يجوز أن تكون أي نقدية أخرى، أو أي التزام آخر يلتزم به المستأجر

(الظمن رقم ١٠٥٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١/٢٢/١٩٨٩ ص ١٥٤ لسنة ١٩٨٩ ع ٤٠)

وتحديد الأجرة يكون بحسب الأصل بموجب اتفاق المؤجر والمستأجر، وفى حالة عدم الاتفاق عليها سواء من حيث مقدارها أو كيفية تقديرها أو تعلم إثبات ذلك ففي هذه الحالة يتم الأخذ بأجرة المثل. "٥٦٢"

ويجب أن تكون الأجرة جديده غير تافهة أو صوريه، كما يجب أن تكون مشروع غير مخالف للنظام العام والأداب.

والعبرة فى تحديد الأجرة - دون تدخل من المشرع - لسلطان إرادة طرفي عقد الإيجار،

ويلتزم المستأجر بأداء الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل بمجرد استلامه للعين المؤجرة حتى

ولم يتنع بها ويظل ملتزم بأداء الأجرة حتى نهاية العقد. طعن ١٦ لسنة ٢٠٧٠ ق جلسة ٢٠١٠/٣/١٩٥٠ والمدين بالأجرة هو المستأجر وورثته من بعده حتى نهاية العقد ولا تضامن بين المستأجرين في أداء الأجرة إذا تعددوا ما لم يقضى الاتفاق بغير ذلك.

قيمة استهلاك الكهرباء والمياه والغاز

نصت المادة ٣/٥٦٧ من القانون المدني " ويتحمل الموجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بضمن المياه إذا قدر جزافاً ، فإذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره . "

فالنص في الفقرتين الثالثة والرابعة من المادة ٥٦٧ من القانون المدني قرر أن يتحمل الموجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلتزم بضمن المياه إذا قدر جزافاً كان تقديره - بالعدد - كان على المستأجر أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر وكل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره - يدل على أن الأصل في تحديد من يقع عليه عبء الالتزام بضمن المياه هو ما يتفق عليه المتعاقدان ، فإذا خلا العقد منه فإن الموجر يلتزم بهذا الثمن متى كان مقدراً جزافاً ويلتزم به المستأجر متى كان مقدراً بالعدد ، وقضت محكمة النقض "....ولها كان اللين من مدونات الحكم المطعون فيه أنه اعتمد في قضائه بإلزام الطاعنين. المستأجرين. بضمن المياه على ما نص عليه صراحة في البند السابع عشر من عقود الإيجار المبرمة معهم من التزامهم به وهو ما يتفق مع التطبيق الصحيح للقواعد المشار إليها.

(الطعن رقم ٦٤٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٧/٢/٢٠ من ٣١ ص ٥٥٧)

أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر. وفقاً لنص المادة ٣/٥٦٧ ، هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره كما لو اشترط المستأجر على الموجر أن تكون الأجرة الاتفاقية شاملة جميع نفقات إشغال العين المؤجرة . "

ويستوي في الأجرة أن يكون الوفاء بالعملة الوطنية أو بعملة أجنبية حسب ما هو متفق عليه وقررت محكمة النقض "الأصل في الالتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية ، إلا أنه متى أجاز الشارع الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات الأجنبية ، فإن هذا الالتزام لا يلحقه البطلان لما كان ذلك ، وكان النص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الأجنبي يدل على أن المشرع أجاز التعامل في النقد الأجنبي ، سواء كان ذلك في داخل البلاد أو في خارجها ، مما مفاده أن التزام المدين بالوفاء بدينه بعملة أجنبية معينة

هو التزام صحيح. ولئن كان النص قد وضع قيوداً على كيفية إبراء المدين لزمته من هذا الدين بأن أوجب الوفاء به عن طريق أحد المصارف أو الجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل في النقد الأجنبي ، إلا أن هذا القيد لا أثر له على صحة التزام المدين ، ويقع عليه عبء تدبير العملة الأجنبية والحصول عليها من إحدى تلك الجهات للوفاء بالتزامه.

(١ من القانون ٩٧ لسنة ١٩٧٦ - ملغى بالهادة الأولى من القانون ٨٨ لسنة ٢٠٠٣)

(الطعن رقم ٢٥٤٣ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/١/٣ من ١٠٧ ص ٤١ ع ١)

ثانياً: مكان الوفاء بالأجرة:

وفقاً للمفكرة الثانية من الهادة ٥٨٦ مدني يكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر مالم يقض الاتفاق أو العرف بغير ذلك، كما لو كانت الأجرة أشياء قيمية فيكون الوفاء في المكان الذي توجد فيه هذه الأشياء وقت العقد.

وإذا لم يكن هناك موطن للمستأجر معروف فيكون الوفاء في العين المؤجرة، ومتى تم تحديد مكان لدفع الأجرة وجب الالتزام به فلا يجوز للمستأجر دفع الأجرة في غيره.

وإصلاً لقاعدة أن الدين مطلوب وليس محمول يتعين على المؤجر أن يسعى لاستيفاء الأجرة بمحلول مواعيدها حتى لا يتحمل عبء سقوطها بالتقادم الخمسي. حيث مفاد النص في الهادتين ٣٤٧ و ٥٨٦ / ٢ من القانون المدني. يدل على أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لا يعني هذا الأخير من السعي إلى موطن المستأجر لانتضاها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد يلدن حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء ، وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أبى المؤجر السعي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة بدون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة (الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠) ، وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض أيضاً "ما تضمنته عقد الإيجار من تحديد موطن لكل من طرفيه - يكون محل اعتبار في كل إعلان يتعلق بسريان العقد أو فسخه أو طرد المستأجر - وما نص عليه فيه من أن (ذمة المستأجر لا تبرا من دين الأجرة إلا بحصوله على إيصال بخط المؤجر وتوقيعها) لا يفيد الاتفاق على الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أو مركز أعماله.

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠)

ثالثاً: ميعاد الوفاء بالأجرة:

وفقاً لنص المادة ٨٦ مدني، يجب على المستأجر أن يقوم بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء بالأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجهة، فإذا لم يكن هناك عرف تتبع القواعد العامة.

وعلى ذلك العبرة بالاتفاق وما حددته إرادة المتعاقدين سواء بميعاد الوفاء أو طريقة الوفاء بالأجرة كما لو كانت على أقساط أو كاملة.

فإذا لم يكن هناك اتفاق تعين الأخذ بما جرى عليه العرف كما هو الحال في عرف الوفاء بأجرة الأراضي الزراعية يكون مع نهاية كل موسم زراعي شتوي أو صيفي، بينما يقضى عرف المساكن على سداد أجزائها مع بداية كل شهر.

وفقاً للقواعد العامة يكون سداد الأجرة مؤخراً عن مدة الانتفاع مع اعتبار أن الأجرة تكون مقابل الانتفاع فتدفع عن كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضاءها عملاً بمبدأ أن الأجرة مقابل المنفعة. وتطبيقاً لذلك قضت محكمة النقض "وإن كانت المادة ٣٨٠ من القانون المدني الملغى تنص على أنه - يستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك - إلا أن المشرع لم يقصد بإيراد هذا النص إلا أن يكون دفع الأجرة مؤخراً لا مقدماً إذا لم يوجد اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف في شأن تعيينها بل أن ما جاء بهذا النص لا يعدو أن يكون تطبيقاً للقاعدة التي تقضي بأن الأجرة تقابل الانتفاع وهو حكم خاص بعقد الإيجار لولا أن لكانت الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام العقد طبقاً لما تقضي به القواعد العامة وبالتالي فإن نص المادة ٣٨٠ المشار إليه لم يتضمن قرينة على تحديد تاريخ استحقاق الأجرة بل تضمن قاعدة موضوعية على النحو السابق تفريره. (م ٣٨٠ مدني قديم المقابلة للمادة ٨٦ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١).

ولا يجوز للمؤجر أن يطلب الوفاء بالأجرة قبل حلول مواعيدها وكذلك بعد أن يوفى بالتزاماته.

إلا أنه يجوز الاتفاق على تعديل مواعيد دفع الأجرة خلافاً لما ورد في عقد الإيجار باتفاق لاحق صريح أو ضمني " (طعن رقم ٢٢٤٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٥)

رابعاً - لمن يكون الوفاء بالأجرة:

يكون الوفاء بالأجرة للمؤجر أو ورثته من بعده إذا توفي قبل نهاية العقد، كما يجوز أن

يكون الوفاء لنائب المؤجر كوكيله أو من يمثله قانوناً كالوصي أو الولي أو القيم وفي حالة إفلاس

المؤجر وإشهار ذلك يجب الوفاء بالأجرة إلى وكيل الدائنين

كما يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة إلى المحال إليه دين الأجرة من المؤجر متى أعلن بالحواله أودعي بها المستأجر ، فالمستأجر طبقاً للقواعد العامة في عقد الإيجار هو المدين بالأجرة والدائن بها هو المؤجر وأورثته وقد نصت المادة ٣٣٣ من القانون المدني على أن الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه لا تبرأ به ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه ويقدر هذه المنفعة ، أوتم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حياته ، كما يكون الوفاء لغير الدائن مبرراً لذمة المدين إذا نص عليه القانون كما في حوالة الحق وحجز ما للمدين لدى الغير التنفيذي أو سداد ضريبة الأطنان - "المقاربة" - المقررة على الهالك

(طعن رقم ١٢٨٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٦/١/٣٠)

وفي حالة حجز دائتي المؤجر على دين الأجرة فإنه يتمتع على المستأجر دفعها إلى المؤجر وإلا كان معرضاً لدفعها مره أخرى للدائن الحاجز.

وفي حالة تعدد المؤجرين وجب الوفاء بالأجرة لكل منهم حسب نصيبه في الأجرة ولا تبرأ ذمة المستأجر في الوفاء لأحدهم بالأجرة كلها ما لم يكن أحدهم وكيلاً عن الباقي فيجوز الوفاء له بالأجرة.

ويجوز للمستأجر أن يودع الأجرة خزينة المحكمة لحساب المؤجر في حالة امتناعه عن استلامها إلا أنه يشترط أن يسبق لإيداع الأجرة خزينة المحكمة عرض الأجرة عرض قانوني حقيقي صحيح، حيث قررت محكمة النقض "إذا كان محضر الإيداع لم يسبقه إجراءات العرض الحقيقي المنصوص عليها في البادتين ٤٨٧ و ٤٨٨ من قانون المرافعات والبادتين ٣٣٤ و ٣٣٩ من القانون المدني بما لا يعتبر وفاء مبرراً للذمة. (المواد ٣٣٤ ، ٣٣٩ ، ٥٨٦ مدني والبادتان ٤٨٧ ، ٤٨٨ مرافعات (الطعن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٥ من ٢٨ ص ١٧٤)

هل يجوز العرض بموجب شيك بنكي:

المقرر في قضاء محكمة النقض "أنه إذا كان الدين الثابت في ذمة المدين مبلغاً من المال وأراد أن يبرئه ذمته من هذا الدين يعرضه على دائته حال المرافعة فيجب أن يكون هذا العرض متفرداً دون غيره ولا يغني عن ذلك سحب شيك بقيمة الدين لأن الشيك وإن اعتبر في الأصل أداة وفاء إلا أن مجرد سحبه لا يعتبر وفاء مبرراً للذمة صاحبة ولا يقتض التزامة إلا بقيام المسحوب عليه بصرف قيمة الشيك للمستفيد يستوي في ذلك أن يكون للمدين شخصاً طبيعياً أو معنوياً. (البادتان ٤٧٣ ، ٤٩٧ تجاري ق ١٧ لسنة ١٩٩٩)

(الطعن رقم ٥٧٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٦ من ٤١ ع ٢ ص ٢٥٦)

كما يجوز سداد الأجرة لمصلحة الضرائب العقارية متى طالبت هذه الأخيرة من المستأجر سداد دين الأجرة لها باعتبارها داتة للمؤجر بقيمة الضرائب العقارية وفقا للقانون رقم ١٩٦/٢٠٠٨.

خامسا: إثبات الوفاء بالأجرة وسقوط الحق فيها:

يقع عبء إثبات الوفاء بالأجرة على المستأجر استنادا لما نصت عليه المادة الأولى من قانون الإثبات "على الدائن إثبات الالتزام وعلى المدين إثبات التخلص منه" ووفقا للمادة ٦٠ من قانون الإثبات إذا كانت قيمة قسط الأجرة أقل من ١٠٠٠ جنيه فيجوز إثباته بالبينة والقرائن حتى ولو كان مجموع الأجرة عن كل مدة الإيجار يزيد عن ١٠٠٠ جنيه، أما إذا كانت قيمة كل قسط تزيد على ١٠٠٠ جنيه فإنه يجب إثبات الوفاء بالكتابة أو ما يقوم مقامها من إقرار أويمين

وإذا ادعى المستأجر أنه دفع جزء من قيمة قسط الإيجار لايزيد قيمته عن ١٠٠٠ جنيه لم يميز له إثبات ذلك بالبينة أو القرائن إلا إذا كان القسط نفسه لايزيد عن هذه القيمة، حيث المقرر أن المستأجر هو المكلف بتقديم الدليل على سداده كامل الأجرة المستحقة في ذمته، ولا يسوغ قلب عبء الإثبات. (المادة ١ قانون الإثبات)

(الطعن رقم ٩٩١ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/٢/٢٨)

** ماذا لو سدد المستأجر الأجرة لنائب المؤجر أو وكيله وأنكر المؤجر ذلك؟

قضت محكمة النقض "إذ كان الأصل لايعتبر من الغير بالنسبة إلى المحرر العرفي الذي وقعه نائبا عنه أيا كانت صفته في النيابة، ويكون المحرر حجة عليه وفق المادة ١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨، فإن لإيصالات سداد الأجرة محل النعي تكون حجة على الطاعن في تاريخها ولو لم يكن ثابتا طالما لم يقدم الدليل على عدم صحة هذا التاريخ باعتباره طرفا فيها بواسطة وكيله. (المادة ٧٠٣ من القانون المدني) (المادة ٦٠ من قانون الإثبات)

(الطعن رقم ٩٦٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٥ ص ٧٦٢)

المخالصة عن الأجرة

تنص المادة ٨٧ من القانون المدني "الوفاء بقسط من الأجرة قرينه على الوفاء بالقسط

السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك".

*** ومن ثم إذا كان المستأجر معه مخالصة عن أجرة شهر معين أو سنة معينة فإن ذلك يفترض سداد أقساط الشهور أو السنين السابقة عليها وهي قرينه قانونيه قابله لإثبات العكس.

• أما المخالصة بالأجرة التي دفعت مقدما لمدة تزيد على ثلاث سنوات لأبد من تسجيلها حتى تسرى في حق الغير وإلا فإنها لا تسرى إلا لمدة ثلاث سنوات وحكمها في هذا حكم الحوالة بدين الأجرة وفقا لنص المادة ١١ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤/١٩٤٦، حيث للمقرر لدى محكمة النقض "لما كان النص في المادة ١٥ من قانون الإثبات على أنه "لا يكون المحرر العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت." لا يتعلق بالنظام العام وكان الطاعنان لم يتمسكا أمام محكمة الموضوع بعدم الاحتجاج قبلها بالتاريخ الذي حملته المستندات المشار إليها ولم يتنازعا فيها حوته من تنازل فإن الحكم المطعون فيه إذ عول على ما جاء فيها كقرينه على ترك المستأجر للعين المؤجرة وتحليه عنها لمطلقة المطعون ضدها في التاريخ المثبت بها لا يكون قد خالف القانون (م ١٥ إثبات)

(الطعن رقم ٢١٤٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩١/٥/٥ من ٤٢ ج ١ ص ١٠٠١)

قرينة الوفاء بالأجرة

تنص المادة ٥٨٧ من القانون المدني على "الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالقسط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك."

ووفقا لهذه القرينة القانونية فإن احتفاظ المستأجر بآخر إيصال أجرة مزيل بتوقيع المؤجر بها يفيد قبضه فإن هذا الإيصال يعد قرينة قانونية على الوفاء بأقساط الأجرة السابقة على هذا الإيصال سواء كانت بالشهور أو غير ذلك إلا أنه يجوز للمؤجر إثبات عكس ذلك ومن أمثلة ذلك إقرار المستأجر المكتوب بأنه مدين بأجرة سابقة أو كان إيصال الأجرة الموقع من المؤجر باستلامه أجرة شهر معين قد تضمن في فحواه تحفظ من المؤجر بأنه لم يقبض أجرة سابقة على المستأجر مستحقة في ذمته.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض "الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه ما لم يقيم الدليل على عكس ذلك م ٥٨٧ مدني تمسك الخصم بها موداه وجوب بيان محكمة الموضوع اطلاعها عليها وبحثها. إغفال ذلك. قصور.

(طعن رقم ١٧٢٩ لسنة ٦٩ ق جلسة ٢٠٠٠/٥/٢١، طعن رقم ٧٤٤ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٦)

كيفية عرض الأجرة القانونية عند امتناع المؤجر عن استلامها

جرى العرف والعمل في عرض الأجرة عند امتناع المؤجر عن استلامها - أن يقوم المستأجر بإيداعها خزينة مأمورة العوائد المختصة التابع لها العين المؤجرة ((مصلحة الضرائب العقارية)) إلا أن هذا السبيل في عرض الأجرة كان مقرر بموجب المادة ٢٧ من القانون رقم ١٩٧٧/٤٩. والتي تنص على ((يجب أن يتم الوفاء بالأجرة المحددة وما في حكمها كاملة إلى المؤجر وفقا لأحكام هذا

الباب في موعد لا يجاوز الأسبوع الأول من الشهر المستحقة عنه أوفي الموعد المتفق عليه في العقد، وذلك بإيصال مثبت فيه قيمة الأجرة. فإذا امتنع المؤجر عن استلام الأجرة وإعطاء سند المخالصة عنها، فالمستأجر قبل مضي ١٥ "خمس عشر" يوما من تاريخ الاستحقاق أن يخطر المؤجر بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول لتسليمها خلال أسبوع، فإذا لم يتسلمها خلال هذا الميعاد يودع المستأجر الأجرة دون رسوم خلال الأسبوع التالي خزانة مأمورية العوائد المختصة. وفي المدن والقرى التي لا توجد بها مأموريات عوائد يتم الإيداع بخزينة الوحدة المحلية الواقع في دائرتها العقار. وعلى كل من المستأجر والجهة المودع لديها الأجرة إخطار المؤجر بهذا الإيداع بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم وصول. ومع عدم المساس بها يكون للمؤجر من حقوق أخرى يعتبر إيصال الإيداع سندا لإبراء ذمة المستأجر من قيمة الأجرة المستحقة بالقدر المودع وعلى الجهة المودعة لديها أداء الأجرة المودعة للمؤجر فور طلبها دون قيد أو شرط أو إجراءات.)

وهو نص خاص وارد في قانون استثنائي يطبق فقط على الأماكن الخاضعة لأحكام قوانين إيجار الأماكن " القانون رقم ١٩٧٧/٤٩ وتعديلاته "

إلا أن قانون الضريبة على العقارات المبنية رقم ٢٠٠٨/١٦٩ نص في المادة ٢٤ منه على " يكون المستأجرون مسئولين بالتضامن عن أداء الضريبة مع المالكين بأدائها وذلك في حدود الأجرة المستحقة عليهم بعد إخطارهم بذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول

ومن ثم جعل النص المستأجر متضامن مع المؤجر في أداء الضريبة العقارية ومن ثم يجوز للمستأجر أن يمرض الأجرة المستحقة في ذمته لصالح المؤجر عن طريق إيداعها خزانه مصلحة الضرائب العقارية التابع لها العقار الكائن به العين المؤجرة وتكون قسيمة تحصيل الضريبة وملحقاتها التي تسلم للمستأجر في حاله سدادها للضريبة العقارية بمثابة إيصال سداد للأجرة وكأنه صادر من المؤجر " المكلف بأداء الضريبة " وتقوم مقام إيصال الأجرة.

لكن يتلاحظ أن النص هنا خاص في حالة وجود ضريبة عقارية مستحقة وأما في حالة

عدم استحقاق ضريبة عقارية على العين لكونها في حد الإعفاء المقرر بقانون الضريبة على العقارات المبنية هل يحق للمستأجر إيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية؟

نرى أنه لا يجوز في هذه الحالة إيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية، ولا سبيل للمستأجر سوى سدادها بطريق العرض القانوني بموجب إنذار على يد محضر. وإيداعها خزانة المحكمة في حالة رفض المؤجر استلامها

أما إيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية رغم عدم استحقاق ضريبة على المقار يكون إيداع باطل لعدم وجود نص في القانون يلزم المستأجر بإيداع الأجرة خزانة مصلحة الضرائب العقارية اللهم إلا إذا كانت هناك ضريبة عقارية مربوطة على المقار الكائن به العين المؤجرة وامتنع المالك عن سدادها.

سقوط دين الأجرة بالتقادم

يسقط دين الأجرة بالتقادم الخمسى وفقا لنص الفقرة الأولى من المادة (٣٧٥) من القانون المدني حيث تنص على يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري ولو أقر به المدين كأجرة المباني والأراضي الزراعية ومقابل الحكر وكالفوائد والإيرادات المرتبة والمهايا والأجور والمعاشات (نقض جلسة ١٩٧٧/٤/٦ من ٢٨ ص ٩٤٨).

كما أن من المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يترتب على مجرد زوال صفتي الدورية والتجدد من الأجرة أن يصبح ديناً عادياً خاضعاً للتقادم الطويل ، ذلك أن الدورية والتجدد هما صفتان لصيغتين بدين الأجرة وهما مفترضان فيه ما بقي حافظاً لوصف ولو تجدد بانتها مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغاً ثابتاً في الذمة لا يدور ولا يتجدد. (م ٣٧٥ ق المدني)

(الطعن رقم ٣٧٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٩ من ٣٥ ص ٢٠٠٧)

ضمان الوفاء بالأجرة

تنص المادة ٥٨٩ من القانون المدني:

١ - يكون للمؤجر، ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يجبس جميع المتقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٢ - وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المالك من شئون الحياة ، أو كانت المتقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تفي بضمان الأجرة وفاء تاماً.

وحق المؤجر في أن يجبس جميع المتقولات الخاصة بالمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة مشروط بأن تكون المتقولات قابلة للحجز عليها، وأن تكون مثقلة بامتياز المؤجر وحتى لو لم تكن مملوكة

للمستأجر. وللموَجَر الحق في أن يمانع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. إلا أنه ليس للموَجَر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمراً اقتضته حرفة المستأجر أو المالكوف من شئون الحياة.

وتنص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات على "لِوَجَر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً. ويجوز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض "إذا كان الحجز الذي أوقعه المُوَجَر علي ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي علي منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم، فإنه ليس من شأن هذا الحجز أن يغفل يد المستأجر الأصلي عن مطالبة المستأجر من باطنه بالأجرة المستحقة في ذمته.

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ من ٨ ص ١١٨)

"متي كان المُوَجَر قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالحكم النهائي السابق الذي قضى بأن الحجز الذي أوقعه هو حجز تحفظي علي ما بالعين المؤجرة وكان الحكم قد اعتبر أن الحجز هو حجز ما للمدين لدي الغير، فإنه يكون قد قضى علي خلاف حكم سابق حائز قوة الأمر المقضي.

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ من ٨ ص ١١٨)

جزاء عدم الوفاء بالأجرة

طلب الفسخ

يعتبر عدم وفاء المستأجر بالقيمة الايجارية المستحقة في ذمته في مواعيدها المتفق عليها هو إخلال بالالتزام الجوهري الواقع على عاتقه بموجب عقد الإيجار ويترب على ذلك أن يكون للموَجَر الخيار بين: ١- طلب التنفيذ العيني ٢- أو طلب الفسخ، وهو ما نصت عليه المادة ١٥٧ من القانون المدني "١- في العقود الملزمة للجائين، إذا لم يوف احد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو يفسخه، مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتض.

٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملة"

فيجوز للمؤجر طلب فسخ عقد الإيجار بعد اعدادار المستأجر وذلك لعدم وفاء المستأجر بالأجرة أو التأخر في أداءها ما لم يكن لدى المستأجر مبرر يمنعه من الوفاء بالأجرة فليس كل تأخير في الوفاء بالأجرة يعد تقصيرا في أداء الأجرة فقد يكون هناك نزاع في الأجرة - بشرط أن يكون النزاع جديا - لوجود نقص في منفعة العين المؤجرة أو كان المستأجر قام بإجراء بعض ترميمات بالعين وأراد خصم قيمتها من الأجرة وإلى غير ذلك...

سلطة القاضي في الحكم بالفسخ:

أولا- إذا كان هناك اتفاق على أعمال الشرط

الفاسخ الصريح

تنص المادة ١٥٨ من القانون المدني "يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه ، وهذا الاتفاق لا يعفى من الاعذار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه."

فإذا كان العقد ينص صراحة على شرط فاسخ صريح بتقرير الفسخ في حالة عدم سداد الأجرة بأن يتضمن عقد الإيجار بند يقرر باعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أو تنبيه أو اعدادار إذا تأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة. حيث المقرر أن "الأحكام العامة في القانون المدني إحصائيا لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تميز في العقود الملزمة للجانبين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء ذاته دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالتزامات الناشئة عنه بما يؤدي إلى وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقد بذلك من ضمانين إذ يقع الفسخ حتماً دون أن يكون للقاضي خيار في أمره - بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى تقاضي ما لم ينزع المدين في وقوع موجب الفسخ - وإن كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء ليقرر اعتبار الفسخ حاصلاً.

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٩/١٧ - ص ٤٣ - ج ٢ - ص ١٠٨٣)

والقانون لا يشترط ألفاظاً معينة للشرط الفاسخ الصريح الذي يسلب المحكمة كل

سلطة في تقدير أسباب الفسخ، إلا أنه يلزم فيه أن تكون صيغته قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول المخالفة الموجبة له.

(الطعن رقم ٣٠٩٣ لسنة ٥٧ ق و ١٢٠ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٦/١٠ ص ٤١ ج ٢ ص)،

وفي هذه الحالة يسلب القاضي كامل سلطته التقديرية في القضاء بالفسخ حيث أنه يكون ملزماً بالقضاء

بالفسخ متى تحقق السبب الموجب له وهو إخلال المستأجر بالوفاء بالأجرة في أحوال محددة لها ، وقضت محكمة النقض " لئن كانت الأحكام العامة في القانون المدني إعمالاً لمبدأ سلطان الإرادة وما نصت عليه المادة ١٥٨ منه تميز في العقود الملزمة للجائين الاتفاق على اعتبار العقد مفسوخاً من تلقاء ذاته دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه مما يؤدي إلى وقوع الفسخ في هذه الحالة نفاذاً لذلك الاتفاق بقوة القانون وحرمان المتعاقدين بذلك من ضمانين إذ يقع الفسخ حتى دون أن يكون للقاضي خيار في أمره - بل ويتحقق ذلك دون حاجة إلى تقاضي ما لم ينازع المدين في وقوع موجب الفسخ - وإن كانت مهمة القاضي تقف في هذه الحالة عند حد التحقق من عدم الوفاء ليقرر اعتبار الفسخ حاصلاً

(الطعن رقم ٢٣٢٦ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/٩/١٧ - ص ٤٣ - ج ٢ - ص ١٠٨)

بل يجوز للمؤجر أن يطلب من كافة الأمور المستعجلة فسخ العقد متى تحقق ركني الاستعجال والضرر لعدم وفاء المستأجر بالأجرة ويكون في هذه الحالة الحكم بالفسخ هو حكم مقرر وليس منشىء.

لا يجوز تولي الحكم بالإخلاء في ظل وجود الشرط الفاسخ الصريح:

حيث سداد المستأجر للأجرة في ظل وجود الشرط الفاسخ الصريح لا يجوز دون تقرير الفسخ متى تحقق موجبات الفسخ حسب الاتفاق بالعقد وقضت محكمة النقض " الفسخ متى وقع بمقتضى شرط العقد فإن عرض باقي الثمن ليس من شأنه أن يعيد العقد بعد انقضاؤه " (المواد ١٤٧ ، ١٥٨ ، ٤١٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٥٩ ق - جلسة ١١ - ٥ - ١٩٩٤ ص ٤٥ ج ١ ص ٨١٨)

تضمن العقد الشرط الفاسخ الصريح لا يعفى المؤجر من الاعذار قبل طلب الفسخ
إلا إذا كان العقد يعفيه من شرط الاعذار:

حيث وفقاً للمادة ١٥٨ من القانون المدني التي تنص على "..... وهذا الاتفاق لا يعفى

من الاعذار ، إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه. " فهناك بعض عقود الإيجار

المطبوعة "النموذجية" والتي تعارف عليها الأفراد في التعامل تتضمن في فصولها على الشرط الفاسخ الصريح في حالة عدم سداد المستأجر للأجرة إلا أنها تأتى خالية من النص، على الإعفاء من شرط الاعذار والتنبيه قبل طلب تقرير الفسخ بل بعض ناذج عقود الإيجار تشترط "سراحة التنبيه قبل تقرير الفسخ في حالة التأخر في سداد الأجرة، ومن ثم لو أقيمت الدعوى بتقرير الفسخ لعدم سداد

الأجرة دون أن يكون قد سبقها توجيه اذار بذلك - لعدم تضمين عقد الإيجار لبند يعفيه من هذا الشرط - تكون دعوى الفسخ غير مقبولة.

الدول الصريح أو الضمني عن التمسك بالشرط الفاسخ الصريح:

يشترط ويلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيام الشرط الفاسخ الصريح وعدم المدلول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه ، فإذا ثبت أن المؤجر اسقط حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لمصلحته عند التأخير في سداد الأجرة في مواعيدها بقبوله السداد بعد تلك المواعيد أو بطريقة تعارض مع إرادة فسخ العقد منبثا بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لا يكون مقبولا ، في هذا المعنى

(الطعن رقم ٢٣١١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٢٢ ص ٤٥ ج ٢ من ١٠٩٢)

الشرط الفاسخ الصريح لا يسقط حق المؤجر في الخيار بين التمسك بالفسخ أو التنفيذ

العيني مع التعويض

المقرر في قضاء محكمة النقض " أنه متى كان المتعاقدان قد اتفقا في عقد البيع على أن يكون مفسوخا في حالة تأخر المشتري عن دفع باقي الثمن في الميعاد المتفق عليه من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو حكم من القضاء فإن العقد يتفسخ بمجرد التأخير عملا بنص المادة ١٥٨ من القانون المدني ولا يلزم أن يصدر حكم بالفسخ كما لا يتال من إعمال أثره أن يكون لصاحبه الخيار بينه وبين التنفيذ العيني إذ بقي له دائما الخيار بين إعمال أثره وبين المطالبة بهذا التنفيذ " (المواد ١٤٧ ، ١٥٨ ، ٤١٨ مدني)

(الطعن رقم ٢٢٥٩ لسنة ٥٩ ق جلسة ١١-٥-١٩٩٤ ص ٤٥ ج ١ ص ٨١٨)

ثانيا- إذا لم يكن هناك اتفاق على إعمال

الشرط الفاسخ الصريح

تنص المادة ١٥٧ من القانون المدني على " ١- في العقود الملزمة للجائين ، إذا لم يوف احد

المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو يفسخه ، مع التعويض في الحالتين أن كان له مقتضى .

٢- ويموز للقاضي أن يمنح المدين أجلا إذا اقتضت الظروف ذلك ، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في جملة " .

فالنص في المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني من أنه في العقود الملزمة للجائين إذا لم يوف

أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد إنما يفيد وجوب حصول هذا الاذار - كشرط لإيقاع الفسخ القضائي - وذلك بقصد وضع المدين قانونا في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه على أن يكون هذا الاذار بورقة رسمية من أوراق المحضرين وإذا كان من المقرر أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد اذارا إلا أن شرط ذلك أن تشتمل صحيفة على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤ / ٦ / ٩ من ٤٥ ج ٢ ص ٩٨٢)

وفقا لنص المادة ١٥٧ من القانون المدني من حق كل متعاقد في العقود الملزمة للجائين في طلب فسخ العقد أو انقضاءه إذا لم يوف المتعاقد الآخر بالتزامه أو إذا أصبح تنفيذ هذا الالتزام مستحيلا. المادتان ١٥٧ ، ١٦٠ مدني. اعتبار العقد متضمنا له ولو خلا من اشتراطه. عدم جواز حرمان المتعاقدين من هذا الحق أو أحد منه إلا باتفاق صريح. سريان ذلك على عقد القسمة باعتباره من العقود التبادلية.

(الطعن رقم ٢٣٨١ ، ٢٦٨٤ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥ / ٥ من ٤٦ ج ١ ص ٥٨١)

و يكون للقاضي مطلق السلطة التقديرية في القضاء بفسخ الإيجار من عدمه وفقا لظروف الدعوى أمامه وما إذا كان هناك مبرر لتأخر المستأجر في الوفاء بالأجرة من عدمه. ويجوز للقاضي أن يمنع المستأجر أجلا للوفاء بالأجرة وله أن يرفض الفسخ إذا كان ما تبقى من الأجرة قليل الأهمية.

ويجمع الفقه ويميل القضاء إلى عدم جواز الحكم بالفسخ إذا قام المستأجر بدفع الأجرة قبل النطق بالحكم وقبل قفل باب المرافعة ، طعن ١٩٧٥ / ٥ / ٢٨ مجموعة أحكام ٢٦ - ١٠٩٦ - ٢٠٩

شرط الاذار:

يرجع في ذلك إلى الاتفاق ، فإذا كان هناك اتفاق على وجوب اذار المودر للمستأجر بالسداد والوفاء بالأجرة خلال ميعاد معين فيجب على المودر أن يقوم باذار المستأجر وفقا لأحكام الاتفاق ، قبل إقامة دعواه بطلب الفسخ والإخلاء وإلا كانت الدعوى غير مكتملة الشرائط وغير مقبولة.

فإذا لم يكن هناك اتفاق على اشتراط أن يقوم المودر باذار المستأجر قبل إقامة الدعوى فيجوز للمودر اللجوء إلى القضاء مباشرة وطلب الفسخ متى تحقق مبرره وهو الإخلال بالالتزام بالوفاء بالأجرة في المواعيد المتفق عليها وفقا للقاعدة العامة.

ويجوز تكليف المستأجر بالوفاء بالأجرة في صحيفة دعوى الفسخ ويعد ذلك اذارا

حيث قضت محكمة النقض ((النص في المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني من أنه في العقود الملزمة للجائين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعذاره المدين أن يطالب بفسخ العقد إنما يفيد وجوب حصول هذا الاعذار - كشرط لإيقاع الفسخ القضائي - وذلك بقصد وضع المدين قانونا في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه على أن يكون هذا الاعذار بورقة رسمية من أوراق المحضرين وإذا كان من المقرر أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد اعذارا إلا أن شرط ذلك أن تشمل صحتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤ / ٦ / ٩ من ٤٥ ج ٢ ص ٩٨٣)

تطبيقات قضائية محكمة النقض

الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فإذا تعرض المؤجر للمستأجر وحال بذلك دون انتفاعه بهذه العين حق للمستأجر أن يحبس عنه الأجرة عن مدة التعرض

(طعن ٢١١ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨ / ٢ / ٢٨)

" وإن كانت المادة ٣٨٠ من القانون المدني الملغى تنص على أنه - يستحق أجرة كل مدة من مدد الانتفاع عند انقضائها ما لم يوجد شرط بخلاف ذلك - إلا أن المشرع لم يقصد بإيراد هذا النص إلا أن يكون دفع الأجرة مؤخرا لا مقدما إذا لم يوجد اتفاق على مواعيد دفع الأجرة ولم يوجد عرف في شأن تعيينها بل إن ما جاء بهذا النص لا يعمدو أن يكون تطبيقا للقاعدة التي تقضي بأن الأجرة تقابل الانتفاع وهو حكم خاص بعقد الإيجار لولاه لكانت الأجرة واجبة الدفع بمجرد إبرام العقد طبقا لما تقضي به القواعد العامة وبالتالي فإن نص المادة ٣٨٠ المشار إليه لم يتضمن قرينة على تحديد تاريخ استحقاق الأجرة بل تضمن قاعدة موضوعية على النحو السابق تقريره. (م ٣٨٠ مدني قديم المقابلة للمادة ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ٢٤٤ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦ / ٤ / ٢١ من ١٧ ص ٢٩٤ ج ٢)

المستأجر طبقا للقواعد العامة في عقد الإيجار هو المدين بالأجرة والدائن بها هو المؤجر أو ورثته وقد نصت المادة ٣٣٣ من القانون المدني على أن الوفاء لشخص غير الدائن أو نائبه لا تبرأ به ذمة المدين إلا إذا أقر الدائن هذا الوفاء أو عادت عليه منفعة منه ويقدر هذه المنفعة ، أتم الوفاء بحسن نية لشخص كان الدين في حيازته ، كما يكون الوفاء لغير الدائن مبررا للذمة المدين إذا نص عليه القانون كما في حوالة الحق وحجز ما للمدين لدى الغير التفضيلي أو سداد ضريبة الأطنان - "المقارية" - المقررة على البالك "

(طعن رقم ١٢٨٧ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨٦ / ١ / ٣٠)

إذا كان الأصل لا يعتبر من الغير بالنسبة إلى المحرور العرفي الذي وقعه نائباً أباً كانت صفة في النيابة ويكون المحرور حجه عليه وفق المادة ١٥ من قانون الإثبات رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ فإن إيصالات سداد الأجرة محل النص تكون حجه على الطاعن في تاريخها ولو لم يكن ثابتاً طالما لم يقيم الدليل على عدم صحة هذا التاريخ باعتباره طرفاً فيها بواسطة وكيله.

(طعن ٩٦٩ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٥/٣/١٩٧٨ ص ٢٩ ص ٧٦٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه لا يترتب على مجرد زوال صفتي الدورية والتجدد عن دين الأجرة أن يصبح ديناً عادياً خاضعاً للتقادم الطويل ذلك أن الدورية والتجدد هما صفتان لاصقتان بدين الأجرة وهما مفترضتان فيه مابقي حافظاً لوصفه ولو تمجد بانتهاؤه مدة الإيجار وأصبح في الواقع مبلغاً ثابتاً في الذمة لا يدور ولا يتجدد

(طعن ٣٧٧ لسنة ٥١ ق جلسة ٩/١٢/١٩٨٤ ص ٣٥ ص ٢٠٠٧)

المقرر أن المستأجر هو المطالب بتقليم الدليل على سداد كامل الأجرة المستحقة في ذمته ولا يسوغ قلب عبء الإثبات.

(طعن ٩٩١ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢٨/٢/١٩٧٩)

إن النص في المادة ٥٨٦ من القانون المدني على أن " يكون الوفاء بالأجرة في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك وفي الفقرة الثانية من المادة ٣٤٧ من القانون ذاته على أنه " إذا لم يكن محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات يكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو في المكان الذي يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال " يدل على أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالمدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار على الشرط الصريح الفاسخ عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المودع ، لا يعفى هذا الأخير من السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاها عند حلول استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن سداد بدون وجه حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط أما إذا أبى المودع السعي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة دون مبرر فلا يترتب الشرط أثره في هذه الحالة لما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة من أنه إذا تسبب الدائن بغطته في عدم تنفيذ المدين لالتزامه وجب على القاضي التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي ولا يبقى للدائن سوى الفسخ القضائي طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني لما كان ذلك ، وكان الطاعن قد تمسك أمام محكمة الموضوع بأن المطعون ضده لم يسع إلى موطنه من أجل اقتضاء الأجرة قبل إقامة دعوى الفسخ وحلت الأوراق بما

يدل على أن اتفاقا قد تم حل الوفاء بها في موطن خلاف موطنه ، فضلا على أن وقاله بمبلغ مائة ألف دولار امرىكى للمدعى العام الاشتراكي أبان وضع القرية تحت التحفظ لا يعدو إسقاطا لحقه المشار إليه - حسبما ذهب إلى ذلك الحكم المطعون فيه - إذ أن ذلك يستلزم اعتياد الطاعن على الوفاء بالأجرة في غير موطنه فان الحكم المطعون فيه إذا عمل اثر الشرط الصريح المنصوص عليه في العقد دون أن يتحقق من سعى المطعون ضده إلى موطن الطاعن لاقتضاء دين الأجرة المطالب بها فانه يكون معيبا بما يوجب نقضه جزئيا في خصوص ما قضى به بفسخ عقد الإيجار موضوع النزاع

(طعن رقم ١٤٨٥ لسنة ٦٨ ق جلسة ١٤٨٥/٧/٢٠)

الوفاء بالدين الأصل فيه أن يكون في محل الدين عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في محل الموجر تقاضى الأخير عن السفر إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل لا يرتب فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح "المادتان ٨٦، ٨٧ مدنى"

(طعن ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠)

مضى أقام الحكم المطعون فيه قضاءه على وجود عرف يقضى بأن يكون تاريخ استحقاق الأجرة سابقا على تاريخ انتهاء الإيجار دون أن تثبت المحكمة من قيام ذلك العرف أو تبين مصدره وذلك على الرغم من تمسك الطاعن بوجود عرف يقضى باستحقاق الأجرة عند انتهاء الإيجار بعد جمع المحصول فإن الحكم المطعون فيه يكون معيبا بما يوجب نقضه "

(طعن ٢٤٤ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٦٦/٤/٢١)

لما كان عقد الإيجار ينص على إذا تأخر الطرف الثاني في سداد الإيجار في موعده أصبح العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرد المستأجر إذ يعتبر يده في هذه الحالة يد فاصب فإنه يكون قد تضمن شرطا صريحا يسلب القاضي -وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطه تقديره في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التي بني عليها.

(طعن ٦٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/١/٢٧)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ وإذا كان عقد الإيجار الأصلي قد تضمن في بنده السادس أنه إذا تأخر المستأجر عن سداد أي قسط في موعده يستحق باقي الأقساط فورا ويصبح

العقد مفسوخا بقوة القانون وبدون الحاجة إلى تنبيه أو إنذار ويحق للمؤجر أن يستلم العين المؤجرة دون حاجة إلى رفع دعوى الفسخ — وكان الثابت أن المظعون ضده المستأجر الأصلي لم يتم بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة منذ وقوع الحريق بالعين المؤجرة فإن الشرط المنصوص عليه في البند السادس من العقد يكون قد تحقق ويكون عقد الإيجار الأصلي قد انفسخ دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ.

(طعن ٦١٤، ٦١٣، ٦٠١ لسنة ٣٩ في جلسة ١٢/٣/١٩٧٥)

القانون لا يشترط ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح ، والنص في العقد على ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو إخطار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد ، يقوم مقام النص على الشرط بلفظه ، ولا سبيل لمحكمة النقض على محكمة الموضوع في هذا التفسير ما دامت عبارة العقد تحتمل المعنى الذي أخذت به. (المادتان ١٥٠ ، ١٥٨ مدني)

(الطعن رقم ١٩ لسنة ٥٣ في جلسة ٢٧/٥/١٩٨٦ ص ٣٧ ص ٦٠٤)

قاعدة الفسخ الواردة بنص المادة ١٥٧ مدني غير أمرة تسري على العقود الملزمة للجائين ومنها عقود الإيجار التي تخضع لأحكامه وتخرج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجارات الاستثنائية ومقتضاها وجوب الالتجاء للقضاء لاستصدار حكم بفسخ العقد جزاء إخلال الطرف الآخر بالتزاماته وقد منح القانون المدني في المادة ١٥٨ منه للمتعاقدين حرية الاتفاق على وقوع الفسخ بقوة الاتفاق بمجرد تحقيق الإخلال دون حاجة للجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفسخ ، وبالتالي وحتى تنصرف إرادة المتعاقدين إلى وقوع الفسخ بقوة الاتفاق فإنه يتعين أن تكون عبارات الشرط واضحة قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتما ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول الإخلال بالالتزام الموجه إليه.

(الطعن رقم ١٩٥٢ لسنة ٥٤ في جلسة ٢٠/١٠/١٩٨٥ لسنة ٣٦ ج ٢ ص)

لم يشترط القانون ألفاظا معينة للشرط الفاسخ الصريح وعلى ذلك فإن النص في

الاتفاق على ترتيب آثار الفسخ بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار بمجرد حصول المخالفة لشروط العقد يقوم مقام النص على الفسخ بلفظه فإذا كانت محكمة الاستئناف قد استخلصت من عبارات العقد أن نية المتعاقدين اتجهت عند تحريره إلى اعتباره مفسوخا من تلقاء نفسه عند إخلال للطاعتين البائعين بالتزامهما وبنت هذا الاستخلاص على ما ورد في العقد من عبارات فسر بها بأنها تنفيذ الاتفاق ، على أنه في حالة تخلفها عن الوفاء بالتزامها يصححان ملتزمين برد ما قبضاه من ثمن المبلغ الذي تخلفا عن تسليمه ، وذلك بدون أي منازعة وبلا حاجة إلى تنبيه أو إنذار وهو أثر لا يترتب إلا على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه وكان لا سبيل لمحكمة النقض على محكمة الموضوع في هذا التفسير ، ما دامت عبارة العقد تحتمل

المعنى الذي أدخلت به ، فإن تكليف الشرط على مقتضى هذا التفسير بأنه شرط صريح فاسخ يسلب المحكمة كل سلطة في تقدير كفاية أسباب الفسخ . هذا التكليف لا مخالفة فيه للقانون.

(الطعن رقم ٤٥٠ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٦٥/١٠/٢٨ من ١٦ ع ٣ ص ٩٤٣)

(الطعن رقم ٥٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨١/١١/٢٩ من ٣٢)

(الطعن رقم ٥٨٥ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٩ من ٣٢)

إذا كان مؤدى ما أورده الحكم المطعون فيه هو أن عدم تمسك المؤجر باعتبار العقد مفسوخا طبقا للشرط الصريح الفاسخ في سنة معينة لا يمنع من التمسك به في سنة تالية وأن قبولها الأجرة متأخرة عن موعد استحقاقها مره عقب صدور قانون الامتداد ليس من شأنه أن يعتبر تنازلا من جانبها عن التمسك بالشرط سالف الذكر إذا ما تأخر المستأجر في السداد بعد ذلك فإن هذا الحكم يعد استخلاصا سائفا يؤدي إلى ما انتهى إليه ويكون النص عليه على غير أساس.

(طعن ٥٩٩ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٣/٣)

لما كان الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بوجود نزاع جندي بين المطعون ضدهما حول ملكية العين المؤجرة لا يزال مطروحا أمام القضاء مما يحق له حبس أجرها حتى يتم حسم هذا النزاع مستدلاً على ذلك بكشف رسمي مستخرج من سجلات الضرائب العقارية ثبت منه أن العقار الكائن به الشقة محل النزاع مكلف باسم المطعون ضده الثاني وصورة من صحيفة الدعوى رقم ٢٤٢٠ لسنة ١٩٩٢ مدني دمهتور الابتدائية المرفوعة من المطعون ضدهما الأولى على المطعون ضده الثاني بطلب الحكم بثبوت ملكيتها للشقة محل النزاع إلا أن الحكم المطعون فيه أعرض عن بحث هذا الدفاع الجوهري وقضى بالإخلاء لعدم وفاء الطاعن بالأجرة التي تطالب بها المطعون ضدهما الأولى دون أن يفصل في مدى جدية المنازعة القائمة بين المطعون ضدهما حول ملكية العين المؤجرة له توصلا لما إذا كان دفعه بحق حبس الأجرة إلى حين البت في هذه المنازعة له ما يبرره باعتبارها مسألة أولية لازمة للحكم في دعوى الإخلاء المؤسسة على الامتناع عن سداد الأجرة فإنه يكون قد شباه القصور المبطل.

(الطعن رقم ٧٨٧١ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٢٢ من ٤٦ ص ١٠٣١)

الوفاء بالدين. الأصل فيه أن يكون في محل المدين. عدم اشتراط الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر. تقاص الأخير عن السعي إلى موطن المستأجر لاقتضاء الأجرة عند حلول الأجل. لا يترتب عليه فسخ العقد بموجب الشرط الفاسخ الصريح مفاد النص في الهاتين ٣٤٧ و ٥٨٦ / ٢ من

القانون المدني. يدل علي أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق علي خلاف ذلك ، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار علي الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لا يعني هذا الأخير من السعي إلي موطن المستأجر لاقتضاها عند حلول ميعاد استحقاقها ، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء ، وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط ، أما إذا أهي المؤجر السعي إلي موطن المستأجر عند حلول الأجل عد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة ، دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة. (١٥٧ ، ٣٤٧ ، ٥٨٦ مدني)

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٢/٢٠ ص ٤١ ج ٢ ص ٧٤)

ما تضمنه عقد الإيجار من تحديد موطن لكل من طرفيه - يكون محل اعتبار في كل إعلان يتعلق بسريان العقد أو فسخه أو طرد المستأجر - وما نص عليه فيه من أن (ذمة المستأجر لاتبرأ من دين الأجرة إلا بحصوله علي إيصال بخط المؤجرة وتوقيعها) لا يفيد الاتفاق علي الوفاء بالأجرة في غير موطن المدين أو مركز أعماله. (المادة ٣٤٧ ، ٥٨٦ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/١٢/٢٠ ص ٩٧٤ ج ١ ص ٤١ ج ٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تضمن العقد شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن إعمال وتحقق الشرط الموجب لسريانه ، فإن كان وقوع الفسخ مرتبطاً بالتأخير في سداد قسط من الثمن في الموعد المحدد له وتبين أن البائع اسقط حقه في استعمال الشرط الصريح الفاسخ المقرر لصالحه عند التأخير في سداد أقساط الثمن في مواعيدها بقبوله السداد بعد تلك المواعيد أو بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد منبثاً بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد ذلك لا يكون مقبولاً ، ولا يبقى له - عند التأخير في سداد ما تبقى من أقساط الثمن - سوى التمسك بالفسخ القضائي طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني ، وفي هذه الحالة يكون أمر الفسخ خاضعاً لتقدير محكمة الموضوع ويشترط للقضاء به أن يظل المشتري متخلفاً عن الوفاء حتى صدور الحكم في الدعوى.

(الطعن رقم ٢٣١١ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٢٢ ص ٤٥ ج ٢ ص ١٠٩٢)

النص في المادة ١٥٧ / ١ من القانون المدني من أنه في العقود الملزمة للجائين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطالب بفسخ العقد إنفاً لفيده وجوب حصول هذا الاعذار - كشرط لإيقاع الفسخ القضائي - وذلك بقصد وضع المدين قانوناً في وضع المتأخر في تنفيذ التزامه عل أن يكون هذا الاعذار بورقة رسمية من أوراق المحضرين وإذا كان من

المقرر أن مجرد رفع الدعوى بالفسخ يعد اعداءاً إلا أن شرط ذلك أن تشتمل صحتها على تكليف المدين بالوفاء بالتزامه.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٦/٩ ص ٤٥ ج ٢ ص ٩٨٣)

مؤدي نص المادة ٣٨٤ من التقيين المدني أنه إذا أقر المدين بحق الدائن إقراراً صريحاً أو ضمناً ، فإن من شأن هذا الإقرار أن يقطع التقادم والمقصود بالإقرار هو اعتراف شخص بحق عليه لآخر ويهدف اعتبار هذا الحق ثابتاً في ذمته وإعفاء الآخر من إثباته ، ومن مقتضى ذلك اتجاه الإرادة نحو إحداث هذا الأثر القانوني ، ويتعين لكي ينتج إقرار المدين أثره في قطع التقادم أن ينطوي على إرادة المدين النزول عن الجزء المتقضي من مدة التقادم ، فمتى كان الحق متنازعا في جزء منه ، وقام المدين بسداد القدر غير المتنازع فيه ، فإن هذا الوفاء لا ينطوي على إقراره بمديونية بالجزء من الحق موضوع النزاع أو نزوله عما انتقضي من مدة التقادم بالنسبة إليه. (م ٣٨٤ مدني)

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨ ص ٣٨ ص ٧٨٩)

لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الإعذار شرع لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه وكان البين من الأوراق أن الشركة المطعون ضدها لم تتمسك في دفاعها بأن الطاعن لم يعذرهما بتنفيذ التزامهما وإذ تصدت المحكمة من تلقاء نفسها لذلك وانتهت إلى رفض الدعوى لعدم إعدار الشركة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٧٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٩ ص ٤٤ ج ٢ ص ٧٨٩)

مناط خضوع الحق للتقادم الخمسي وفقاً لصريح نص الفقرة الأولى من المادة ٣٧٥ من القانون المدني هو بالدورية والتجدد أي أن يكون الحق مستحقاً في مواعيد دورية أيا كانت مدتها وأن يكون هذا الحق بطبيعته مستمراً لا ينقطع ، سواء كان ثابتاً أو تغير مقداره من وقت آخر.

(الطعن رقم ١١٧٦ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٨ ص ٣٨ ص ٧٨٩)

المقرر - في قضاء محكمة النقض - أنه وإن كان الأصل في الالتزام بأداء مبلغ من النقود أن يكون بالعملة الوطنية إلا أنه متى أجاز المشرع الوفاء بالالتزام بغيرها من العملات الأجنبية فإن هذا الالتزام لا يلحقه البطلان وإذ كان النص في المادة الأولى من القانون رقم ٩٧ لسنة ١٩٧٦ بتنظيم التعامل بالنقد الاجنبي سواء كان ذلك في داخل البلاد أو في خارجها ، مما مؤداه أن التزام المدين بالوفاء بدينه بعملة أجنبية معينة هو التزام صحيح وأنه وإن وضع النص قيداً على كيفية إبراء المدين لذمته من هذا الدين بأن اوجب الوفاء به عن طريق أحد المصارف أو الجهات الأخرى المرخص لها بالتعامل في النقد

الأجنبي إلا أن هذا القيد لا أثر له على صحة التزام المدين ويقع عليه عبء تدبير العملة الأجنبية والحصول عليها من إحدى تلك الجهات للوفاء بالتزامه. (الهادتان ٣٢٣ مدني و ١ ق ٩٧ لسنة ١٩٧٦)

(الطنن رقم ٢١٥٧ لسنة ٦٢ ق جلسة ٢٤ / ١ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٢٠٨)

من المقرر. في قضاء هذه المحكمة. أنه وإن كان الاتفاق على أن يكون عقد البيع مفسوخاً من تلقاء نفسه دون تنبيه أو إنذار عند تخلف المشتري عن سداد أي قسط من أقساط باقي الثمن في ميعاده من شأنه أن يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ، إلا أن ذلك منوط بتحقيق المحكمة من توافر شرط الفسخ الاتفاقي ووجوب إعماله، ذلك أن للقاضي الرقابة التامة للتبثيث من انطباق الشرط على عبارة العقد كما أنه له عند التحقق من قيامه مراقبة الظروف الخارجية التي تحول دون إعماله فإن تبين له أن الدائن أسقط حقه في طلب الفسخ بقبوله الوفاء بطريقة تتعارض مع إرادة فسخ العقد، أو كان الدائن هو الذي تسبب بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه أو كان امتناع المدين عن الوفاء مشروعاً بناء على الدفع بعدم التنفيذ في حالة توافر شروطه وجب أن يتجاوز عن شرط الفسخ الاتفاقي، ولا يبقى للدائن سوى التمسك بالفسخ القضائي طبقاً للمادة ١٥٧ من القانون المدني.

(الطنن رقم ٢٣٦٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ٢٧ / ٢ / ١٩٩٠ م ٤١ ج ١ ص ٦٣٣)

إذ كان أمر الأداء القاضي بإلزام الماطعون عليه الأول. المستأجر. بأداء الأجرة المحددة بعقد الإيجار عن المدة من ١ / ١ / ١٩٧٠ حتى آخر مايو سنة ١٩٧٠ وإن حاز قوة الأمر المقضي. إلا أنه إذ صدر تنفيذاً للعقد الإيجاري أخذاً بالأجرة المتفق عليها فيه، ودون أن يعرض لقانونية هذه الأجرة تبعاً لعدم إثارة نزاع حولها فإنه لا يجوز حججه في هذه المسألة، وإذ كان تحديد الأجرة طبقاً لقوانين إيجار الأماكن من المسائل المتعلقة بالنظام العام التي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها فإن صدور أمر الأداء بالأجرة الاتفاقية الواردة بالعقد لا يجوز دون حق الماطعون عليه الأول في إقامة دعوي بتحديد الأجرة القانونية لعين النزاع، ومن ثم فإن الحكم الماطعون فيه إذ اعتد بالأجرة القانونية لها والتي حلدها الحكم. الصادر بالتخفيض. وبين الفروق المستحقة للماطعون عليه الأول. المستأجر. ورتب على ذلك انتفاء تخلفه عن الوفاء بالأجرة بما لا يبرر إخلاءه من العين المؤجرة فإنه لا يكون قد خالف حجية أمر الأداء سالف الذكر. (الهادة ٢٠١ مرافعات، الهادتان ٤، ٥، من القانون ٣٦ لسنة ١٩٨١، الهادتان ٥٥٨، ٥٦٢ مدني، الهادة ١٠١ إثبات)

(الطنن رقم ٤٦٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ٥ / ١ / ١٩٧٧)

جواز عدم تعيين الأجرة عند التأجير والاتفاق على تحديدها مستقبلاً بحسب سعر القطن

في البورصة ولو كانت العين لاتزوع قطعاً والبورصة معطلة عند التعاقد...إذا كانت محكمة الموضوع وهي بسبيل تفسير الشرط الوارد في عقد الإيجار وتعرف مقصود العاقدين منه لم تقل أنها حيناً قيمة الأجرة، ثم علقت زيادتها أو نقصها على شرط واقف بل اعتبرت أن القيمة لم تكن وقت التعاقد قد تم تعيينها وأن العاقدين اتفقا على طريقة خاصة لتعيينها أساسها سعر القطن بحسب ما يقرر في البورصة باعتبار أنها الوسيلة المألوفة وأبوية طريقة أخرى تقوم مقامها، فلا معقب على حكمها ولا يقدح فيه أن يكون ذلك الشرط قد اتفق عليه وقت أن كانت زراعة القطن ممنوعة في منطقة التأجير، وكانت بورصة القطن معطلة ما دامت عبارة الشرط تحتل المعنى الذي فسرت به المحكمة من حيث ربط الأجرة بثمان القطن باعتبار أنه الموجه لأسعار المحاصيل الأخرى وميزان الحالة الاقتصادية دون نظر إلى إمكان زراعته فعلاً في الأرض المؤجرة أو في المنطقة الواقعة فيها أو عدم زراعته.

(الطعن رقم ٨٣ لسنة ١٥ ق جلسة ١٣/٦/١٩٤٣ مجموعة الريع قرن ص ١٠٣)

إخلال المؤجر بالتزامه بالامتاع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة. أثره. حق المستأجر في حبس الأجرة. لا يحول دون طلب إنقاصها بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ٨/٤/١٩٧٥ ص ٢٦ ص ٧٦٦)

مفاد النص في البادتين ٣٤٧ و ٥٨٦ / ٢ من القانون المدني. يدل على أن الأصل في تنفيذ الالتزام أن يكون الوفاء بالدين في محل المدين إلا إذا اتفق على خلاف ذلك، ومن ثم فإن النص في عقد الإيجار على الشرط الفاسخ الصريح عند تخلف المستأجر عن سداد الأجرة مع عدم اشتراط أن يكون الوفاء في موطن المؤجر لا يعفي هذا الأخير من السمي إلى موطن المستأجر لاقتضاها عند حلول ميعاد استحقاقها، فإن قام بذلك وامتنع المستأجر عن السداد بدون حق اعتبر متخلفاً عن الوفاء، وتحقق فسخ العقد بموجب الشرط، أما إذا أهي المؤجر السمي إلى موطن المستأجر عند حلول الأجل حد ذلك بمثابة رفض لاستيفاء الأجرة، دون مبرر فلا يرتب الشرط أثره في هذه الحالة.

(الطعن رقم ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ٢٠/٢/١٩٩٠ ص ٤١ ج ٢ ص ٧٤)

إذا اشترط في عقد إيجار الأطنان أنه "في حالة زراعة القطن مكرراً يزداد الإيجار المستحق بما يوازي الإيجار الأصلي عن القدر الذي يزرع قطعاً مكرراً" ورأت المحكمة أن هذا الشرط ليس شرطاً جزائياً يستلزم القضاء به التحقق من أن المؤجر قد لحقه ضرر بسبب مخالفة عقد الإيجار، وإنما هو اتفاق على

مضاعفة الأجرة في حالة معينة وهي تكرار زراعة القطن في الجزء الواحد من الأرض المؤجرة ستين متواليتين ، ثم أعطته على هذا الاعتبار حكمه ، وهو القضاء بالأجرة المضاعفة كاملة طبقاً لعقد الإيجار ، فلا تقبل المناقشة في ذلك لدى محكمة النقض ما دام التفسير الذي أخذت به المحكمة متفقاً تمام الاتفاق مع مدلول عبارات العقد

(الطعن رقم ٥٥ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٣/٢/١٨ مجموعة الربع قرن ص ٢٦٥)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة يقابله التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة. إخلال الأول بالتزامه. أثره. للمستأجر دفع دعوى إخلاله لعدم الوفاء بالأجرة. م ١/٥٦٧ ، ٥٦٨ مدني.

(الطعن رقم ١٢٩ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

النص في الهادتين ١/٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني يدل. وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض . على أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام يقابل التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فيحق للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة بطلب إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة لم يقم بتنفيذ ما في ذمته من التزام بصيانة العين المؤجرة.

(الطعن رقم ١٢٩ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يميز له حبس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٧)

(الطعن رقم ٣٣٧٠ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/١)

الموجز

تمسك الطاعن بصفته بأنه لم يتمتع أوتأخر عن الوفاء بالأجرة ويعتمد المطعون ضده عدم الحضور لمقر الشركة لاستلام الأجرة. دفاع جوهري. إغفال الحكم المطعون فيه هذا الدفاع وقضاؤه بالإخلاء تأسيساً على التأخير في الوفاء بالأجرة رغم خلو الأوراق مما يفيد سعي المطعون ضده لطلب الأجرة أو وجود اتفاق يعفيه من هذا السعي. قصور.

(الطعن رقم ٧٥٧١ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/١/١٠)

القاعدة

إذ كان الطاعن بصفته قد تمسك أمام محكمة الموضوع أنه لم يتمتع أوتأخر عن سداد الأجرة المطالب بها وأن المطعون ضده يعتمد عدم الحضور إلى مقر الشركة لاستلام تلك الأجرة وإذ أغفل المحكم المطعون فيه هذا الدفاع الجوهرى وأقام قضاءه بالإخلاء بالتأسيس على التأخير في سداد الأجرة رغم خلو الأوراق عما يفيد سعى المطعون ضده إلى موطن الطاعن بصفته لطلبها أو وجود اتفاق يعفيه من ذلك فإنه يكون معيباً بالقصور في التسيب.

(الطعن رقم ٧٥٧١ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/١/١٠)

أن النص في المادة ٥٨٧ من القانون المدنى " على أن الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك " مما مؤداه أنه يجب على محكمة الموضوع إذا تمسك أحد الخصوم بتلك القرينة أن تبين في حكمها أنها اطلعت عليها وبحسبها وإن هي لم تبحثها أولم ترد عليها بأسباب سائقة فإن حكمها يكون مشوباً بالقصور.

(طعن رقم ١٤٦٧ لسنة ٦٨ ق. جلسة ٢٠٠٩/٥/٦)

المبحث الثاني
الفسخ للإخلال بالالتزامات التعاقدية
وتحقق الشرط الفاسخ

أولاً: النص

المادة: ١٥٧ ن القانون المدني:

١- "في العقود الملزمة للجانبين إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد اعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو يفسخه مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

٢- ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً إذا اقتضت الظروف ذلك كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى الالتزام في مجملته.

المادة: ١٥٨ من القانون المدني:

"يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه وهذا الاتفاق لا يعنى من الاضرار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على الإعفاء منه"

ثانياً: البيان والتعليق

نص الفقرة الأولى من المادة ١٥٧ من القانون المدني يدل على أن المشرع أعطى الدائن عند إخلال المدين بالتزامه المتعاقد عليه الخيار بين أن يطلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا أو أن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى ومؤدى ذلك أنه وإن جاز للدائن إذا رفع الدعوى بأي من هذين الطليين أن يعدل عنه قبل الحكم فيها إلى طلب الآخر إذ ليس في رفع الدعوى بأحدهما نزول عن الآخر إلا أنه يجوز له أن يجمع بين الطليين كما أنه متى حصل على حكم بأي منهما اعتبر ذلك نزولاً عن الطلب الآخر فلا يحق له أن يعود إلى طلبه بدعوى جديدة نقض جلسة ١٩٨٥/٥/٢٩ طعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٠ ق، ومن ثم إذا أخل أي من المؤجر أو المستأجر بأي التزام متفق عليه بالعقد حتى للطرف الآخر أن يطلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا حسب ما هو متفق عليه بينود العقد أو أن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى، كما يجوز له أن يجمع بين الطليين. حيث مؤدى نص الهاتين ٢٠٣ / ١ / ٢١٥ من القانون المدني أن الأصل هو تنفيذ الالتزام تنفيذاً عينياً ولا يصار إلى عوضه. وهو التنفيذ بطريق التعويض. إلا إذا استحال التنفيذ العيني وقعود المدين عن تنفيذ التزامه الوارد بالعقد يعد في حد ذاته خطأ موجب للمسئولية. (م ١٤٧، ١٧٠، ٢٠٣، ٢١٥ مدني)

(الطعن رقم ٣٦٠ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٢٠ من ٣٨ ص ١١٢٩)

حيث المقرر في قضاء محكمة النقض أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدى أو التأخير في

تنفيذه يعتبر في ذاته خطأ يرتب مسئوليته.

(الطنن رقم ٥٩٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦ لسنة ٤٠ ج ١ ص ٢٩٥)

ويتعين على صاحب الحق قبل إقامة دعواه أن يعلن الطرف الآخر حيث نصت المادة ٢١٩ من القانون المدني: " يكون اعدار المدين بإذاره أو بما يقوم مقام الإنذار ، ويجوز أن يتم الاعذار عن طريق البريد على الوجه المبين في قانون المرافعات ، كما يجوز أن يكون مترتباً على اتفاق يقضى بأن يكون المدين معذراً بمجرد حلول الأجل دون حاجة إلى أى إجراء آخر .

و شرط إعدار المدين يكمن في وضعه قانوناً في حالة المتأخر في تنفيذ التزامه ، والأصل في هذا الإعدار أن يكون بورقة رسمية من أوراق المحضرين يبين الدائن فيها أنه يطلب من المدين تنفيذ الالتزام . ومن ثم فلا يعد إعداراً . إعلانه بصحيفة دعوي التعويض لإخلال المدين بتنفيذ التزام من التزاماته ، إلا إذا اشتملت صحيفتها على تكليفه بالوفاء بهذا الالتزام . وتقدير اشتغال هذه الصحيفة على هذا التكليف من المسائل الموضوعية التي تخضع لسلطة قاضي الموضوع في أن يأخذ بالتفسير الذي يراه مقصوداً من العبارات الواردة بالصحيفة ، دون رقابة من محكمة النقض متى أقام قضاءه على أسباب سائغة . (المادتان ٢١٨ ، ٢١٩ مدني)

(الطنن رقم ٥٩٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٨٩/١/٢٦ لسنة ٤٠ ج ١ ص ٢٩٥)

ونصت المادة ٢٢٠ من القانون المدني على:

" لا ضرورة لأعدار المدين في الحالات الآتية : -

(أ) إذا أصبح تنفيذ الالتزام غير ممكن أو غير مجد بفعل المدين .

(ب) إذا كان محل الالتزام تعويضاً ترتب على عمل غير مشروع .

(ج) إذا كان محل الالتزام رد شيء يعلم المدين أنه مسروق أو شيء تسلمه دون حق وهو عالم بذلك .

(د) إذا صرح المدين كتابة أنه لا يريد القيام بالتزامه .

وعليه متى توافرت حالة من الحالات الأربعة المذكورة بالمادة ٢٢٠ من القانون المدني فلا حاجة لأعدار المدين قبل رفع الدعوى ، والتمسك بعدم قبول الدعوى أو رفضها لعدم الإعدار قبل رفع الدعوى ليس من النظام العام . وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض " لما كان من المقرر - في قضاء هذه المحكمة - أن الإعدار شرع لمصلحة المدين وله أن يتنازل عنه وكان الين من الأوراق أن الشركة المطعون ضدها لم تلتزم في دفاعها بأن الطاعن لم يعذر بها بتنفيذ التزامها وإذ تصدت المحكمة من

تلقاء نفسها لذلك وانتهت إلى رفض الدعوى لعدم إعدار الشركة ، فإن الحكم المطعون فيه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٨٧٧ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٣/٦/٢٩ ص ٤٤ ج ٢ ص ٧٨٩)

*الشرط الفاسخ الصريح:

يجوز لطرفي العلاقة الإيجارية الاتفاق في العقد على اعتبار العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى حكم قضائي ودون التنبيه في حالة عدم وفاء أى من طرفيه بالالتزامات المتفق عليها أو إحداها ، وهو ما يعرف بالشرط الفاسخ الصريح فإذا كان العقد ينطوى على شرط كهذا وتحقق موجباته انفسخ العقد بحكم الاتفاق ولا حاجة لحكم قضائي للفسخ ويكون صدور الحكم القضائي بالفسخ موقرا للفسخ وليس منشأ له.

أما إذا لم يشتمل العقد على شرط فاسخ صريح وأخل أى من عاقديه بالتزام واقع على عاتقه كان للآخر أن يلجأ للقضاء بطلب تنفيذ العقد أو فسخه بعد إعدار الطرف المخل بالالتزام مع التمييز إذا كان له مبرر حتى ولو لم يشتمل العقد على ذلك على النحو آتف ذكره.

وفي حالة وجود الشرط الفاسخ الصريح يتعين على المحكمة التحقق من مدى توافر موجبات الشرط الفاسخ الصريح فإذا ما تبين لها تحقق ذلك تعين عليها الحكم بالفسخ باعتبار أن السلطة التقديرية للقاضي في الفسخ قد سلبت منه بموجب الشرط الفاسخ الصريح فذور القاضي ينحصر فقط في بيان مدى تحقق الشرط الفاسخ وموجباته من عدمه.

وقد جرى قضاء النقض على أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتما بمجرد تحقق الشرط دون حاجة لرفع دعوى بالفسخ *

(نقض جلسة ١٩٧٧/١/١١ السنة ٢٨ ص ٢١٧)

حيث أن قاعدة الفسخ الواردة بنص المادة ١٥٧ مدني مقررة لتسري على العقود الملزمة للجائين ومنها عقود الإيجار التي تخضع لأحكام القانون المدني - والتي تخرج عن نطاق تطبيق قوانين الإيجارات الاستثنائية - ومقتضاها وجوب الالتجاء للقضاء لاستصدار حكم بفسخ العقد جزاء إخلال الطرف الآخر بالتزاماته وقد منح القانون المدني في المادة ١٥٨ منه للمتعاقدين حرية الاتفاق على وقوع الفسخ بقوة الاتفاق بمجرد تحقق الإخلال دون الحاجة للجوء للقضاء لاستصدار حكم بالفسخ وبالتالي وحتى تنصرف إرادة المتعاقدين إلى وقوع الفسخ بقوة الاتفاق فانه يتعين أن تكون

عبارات الشرط واضحة قاطعة في الدلالة على وقوع الفسخ حتماً ومن تلقاء نفسه بمجرد حصول الإخلال بالالتزام الموجب له^١

(طعن رقم ١٩٥٢ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٥/١/٣٠).

***ويتعين مراعاة أن الاتفاق على الشرط الفاسخ الصريح لا يعفى الدائن من شرط الاعذار إلا إذا اشتمل الاتفاق على الإعفاء منه وفقاً لنص المادة ١٥٨ مدني.

* الشرط الفاسخ الضمني

الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني من شأنه أن يخول المدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن - (طعن رقم ٥٦٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٧، نقض جلسة ١٩٧٠/٥/٢٦ ص ٢١ - ٢٤ ص ٩٠٨)

□ الأثر المترتب على الفسخ

بحسب الأصل وإعمالاً للقواعد العامة أنه يترتب في حالة فسخ العقد إعادة المتعاقدين للحالة التي كان عليها قبل التعاقد وهو ما يعرف بالأثر الرجعي للفسخ، إلا أنه استثناء من هذا الأصل فإنه في حالة فسخ عقود الإيجار والعقود الزمنية دورية التنفيذ فإن أثر الفسخ يكون مباشراً من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ باعتبار أن الفسخ في هذه الحالة هو إلغاء للعقد أما الآثار التي أنتجها العقد قبل الفسخ تظل قائمة عملياً ويكون المقابل المستحق عن تلك المدة السابقة على حكم الفسخ له وصف الأجرة وليس التعويض.

إلا أنه في حالة ما إذا كان عقد الإيجار لم يدخل حيز التنفيذ ولم يتسلم المستأجر العين فإن الفسخ في هذه الحالة يكون له أثر رجعي فيرجع طرفي عقد الإيجار الذي لم ينتقل إلى الحالة التي كانت عليها قبل العقد حيث أن المستأجر لم يتسلم العين ويكون ما سددته من أجرة متعين إعادته له بعد الحكم بفسخ العقد نظراً لأن العقد لم ينتقل.

تطبيقات قضائية لحكمة النقض

جرى قضاء هذه المحكمة على أن الاتفاق على أن يكون العقد مفسوخاً من تلقاء نفسه دون

الحاجة إلى تنبيه أو حكم من القضاء عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه يترتب عليه الفسخ حتماً بمجرد تحقق الشرط دون الحاجة لرفع دعوى الفسخ وإذا كان عقد الإيجار الأصلي قد تضمن في بنده السادس أنه "إذا تأخر المستأجر عن سداد أي قسط في موعده تستحق باقي الأقساط فوراً ويصبح

العقد مفسوخا بقوة القانون وبدون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ويحق للمؤجر أن يستلم العين المؤجرة دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ وكان الثابت أن المطعون ضده الأول المستأجر الأصل - لم يتم بتنفيذ التزامه بدفع الأجرة منذ وقوع الحريق بالعين المؤجرة فإن الشرط المنصوص عليه في البند السادس من العقد يكون قد تحقق ويكون عقد الإيجار الأصلي قد انفسخ دون حاجة إلى رفع دعوى بالفسخ.."

(نقض جلسة ١٩٧٩/٦/٣٠ من ٣٠ ص ٧٩٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تضمن العقد شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضي كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا إلا التحقق من حصول المخالفة التي يترتب عليها لما كان ذلك وكان الثابت من عقد إيجار العين محل النزاع أنه تضمن اتفاق طرفيه على اعتباره مفسوخا إذا أخلت الطاعة بشروطه ومنها التزامها بعدم إقامة مبان بها أو استخدامها في غير الغرض الذي استؤجرت من أجله وهو تخزين الحصى وكان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه بفسخ العقد على ما بان من الأوراق من أن الطاعة قد أقامت بالعين المؤجرة مبان للسكن بدون ترخيص... فإن الحكم يكون قد طبق صحيح القانون

(نقض جلسة ١٩٨٢/١١/٣٠ من ٣٣ ص ١٠٩٩)

الفسخ المبني على الشرط الفاسخ الضمني من شأنه أن يحول المدين الحق في أن يتوقى الفسخ بالوفاء بالدين إلى ما قبل صدور الحكم النهائي ما لم يتبين لمحكمة الموضوع أن هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن ولما كان الثابت من مدونات الحكم المطعون فيه أن الطاعن قد قام بعرض الأجرة المستحقة عليه ثم إيداعها أمام محكمة الاستئناف وكان الحكم المطعون فيه لم يعتد بهذا الوفاء وأقام قضاؤه على " أن عين التداعي لا تخضع لقانون الإيجار الأماكن وإنما لأحكام القانون المدني فلا يستطيع المستأجر أن يتوقى الفسخ بالوفاء لأن هذه الحالة مقررة بنص خاص في القانون رقم ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه وحجبه عن بحث ما إذا كان هذا الوفاء المتأخر مما يضار به الدائن بما يوجب نقضه

(طعن رقم ٥٦٤٧ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٩٩٤/١٠/١٧)

لما كان عقد الإيجار ينص في بنده الرابع على أنه " إذا تأخر الطرف الثاني في سداد الإيجار في موعده يصبح هذا العقد مفسوخا من تلقاء نفسه بغير حاجة إلى تنبيه أو إنذار أو اتخاذ إجراءات ويحق للطرف الأول رفع دعوى أمام القضاء المستعجل بفسخ عقد الإيجار وطرده المستأجر إذ تعتبر يده في هذه الحالة يد غاصب فإنه يكون قد تضمن شرطا فاسخا صريحا يسلب القاضي وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة كل سلطة تقديرية في صدد الفسخ ولا يبقى له في اعتبار الفسخ حاصلا فعلا

إلا التحقق من حصول المخالفة التي بني عليها.

(طعن رقم ١٧٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ١/٢٧/١٩٨٣)

الترخيص للمستأجر بالتأجير من الباطن. ميزة جديدة. تقويمها وإضافة مقابلها للأجرة حق الموجر في تقاضي هذا المقابل ولو تقاعس المستأجر عن الانتفاع بهذه الميزة ليس للمستأجر التحلل منها بإرادته المنفردة.

الأصل في ظل القوانين الاستثنائية المنظمة للعلاقات بين الموجرين والمستأجرين هو عدم جواز التأجير من الباطن إلا بإذن كتابي صريح من المالك ولما كان من شأن تخويل المستأجر هذا الحق توسيع نطاق انتفاعه بالعين المؤجرة ، الأمر الذي لاخالفه للقانون فيه في اعتبار هذا الإذن ميزة جديدة تضاف قيمتها إلى الأجرة القانونية وكان حق الموجر في استيفاء الأجرة المستحقة له منوطاً بوفائه للمستأجر بالتزامه التعااقدي بتمكينه من الانتفاع بالشيء المؤجر حسياً انعقد عليه الاتفاق بغض النظر عن تقاعس المستأجر عن هذا الانتفاع وكان من المقرر في العقود التبادلية. ومنها عقد الإيجار أنه لايسوغ لأحد الطرفين أن يستقل بتعديل أحكام العقد أو أن يتحلل من التزاماته المترتبة عليه بإرادته المنفردة ، فإنه لا وجه للقول بأن من حق المستأجر إرغام الموجر على الرضوخ لرغبته في التنازل عن ميزة مشروعة تم الاتفاق عليها بينهما في عقد الإيجار ، لما في ذلك من إخلال بالقوة الملزمة للعقد وإهدار للتوازن بين حقوق العاقدين.

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٥ ق جلسة ١/٢٧/١٩٧٩ س ٣٠ ع ١ ص ٤٠٣)

الشرط الوارد في عقد الإيجار بأن التأخر في الوفاء بالأجرة في موعدها المحدد يؤدي إلى اعتبار العقد مفسوخاً بحكم القانون هذا الشرط لا يمنع المستأجر من المنازعة في تحقيقه ومن حق المحكمة أن تمحص دفاعه لتحقيق ما إذا كانت المخالفة المرجية للفسخ قد وقعت فتتضي بموجه أم غير ذلك وإذن فمتى كانت المحكمة قد قررت أن الفسخ المنصوص في العقد على وقوعه بمجرد حصول مخالفة لشروطه يحتاج إلى حكم يقرر وقوع المخالفة ويثبت مسئولية التعاقد عنها وكان تقرير المحكمة في هذا الخصوص مقصوداً على النزاع الخاص بتحقيق الشرط الفاسخ فإنها لا تكون في تقريرها المشار إليه قد خالفت القانون

(طعن جلسة ٣/٢٦/١٩٥٣ السنة ٤ ص ٧٣٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة أنه إذا تسبب الدائن بخطئه في عدم تنفيذ المدين لالتزامه وجب على القاضي التجاوز عن شرط الفسخ الاتفاق ولا يبقى للدائن سوى الفسخ القضائي.

(طعن ١٦١٦ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٢/٢٠/١٩٩٠)

النص في البادة ١٦٠ من القانون المدني على أنه "إذا فسخ العقد أعيد المتعاقدان إلى الحالة التي كانا عليها قبل العقد ... " قطعي الدلالة على الأثر الرجعي للفسخ وعلى شموله العقود كافة إلا أنه من المقرر بالنسبة لعقد المدة أو العقد المستمر والدوري التنفيذ كالإيجار أنه يستعصى بتطبيقه على فكرة الأثر الرجعي لأن الزمن فيه مقصور لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي يتعقد عليه والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيها نفذ منه فإذا فسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق من هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ولا يعد العقد مفسوخا إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لاقبله ويعتبر الفسخ هنا بمثابة إلغاء للعقد في حقيقة الواقع.

(طعن رقم ٢٠٩٠ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/٣/٦)

مفاد نص البادة ١٦٠ من القانون المدني يدل على توافر الأثر الرجعي للفسخ إلا أن المقرر بالنسبة لعقد الإيجار وهو من عقود المدة فإنه يستعصى بطبيعته على فكرة الأثر الرجعي لأن الزمن مقصور لذاته باعتباره أحد عناصر المحل الذي يتعقد عليه والتقابل بين الالتزامين فيه يتم على دفعات بحيث لا يمكن الرجوع فيها نفذ منه فإذا انفسخ عقد الإيجار بعد البدء في تنفيذه فإن آثار العقد التي أنتجها قبل الفسخ تظل قائمة عمليا ويكون المقابل المستحق عن هذه المدة له صفة الأجرة لا التعويض ولا يعد العقد مفسوخا إلا من وقت الحكم النهائي الصادر بالفسخ لاقبله إلا أن الأمر يختلف إذا كان عقد الإيجار لم يتم تنفيذه ولم يتسلم المستأجر العين المؤجرة فإن تقاعس المؤجر عن تنفيذ التزامه بتسليم العين المؤجرة يوجب فسخ العقد متى طلب ويرد الطرفان إلى الحالة التي كان عليها عند التعاقد وللمستأجر أن يسرد ما دفعه لحساب الأجرة التي سوف تستحق عليه عند تنفيذ العقد.

(نقض جلسة ١١/٤/١٩٩١ طعن رقم ١٩٢٩/٥٤ ق)

النص في الفقرة الأولى من البادة ١٥٧ من القانون المدني يدل على أن المشرع أعطى الدائن عند إخلال المدين بالتزامه المتعاقد عليه الخيار بين أن يطلب إلزامه بتنفيذ التزامه عينا أو أن يطلب فسخ العقد مع التعويض في الحالتين إذا كان له مقتضى ومؤدى ذلك أنه وإن جاز للدائن إذا رفع الدعوى بأي من هذين الطلبين أن يعدل عنه قبل الحكم فيها إلى الطلب الآخر إذ ليس في رفع الدعوى بأحدهما نزول عن الآخر إلا أنه يجوز له أن يجمع بين الطلبين كما أنه متى حصل على حكم بأي منهما اعتبر ذلك نزولا عن الطلب الآخر فلا يحق له أن يعود إلى طلبه بدعوى جديدة

(نقض جلسة ٢٩/٥/١٩٨٥ طعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٠ ق)

متى كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن الطاعن قعد عن سداد الإيجار المتأخر ، فإن

الحكم بالإخلاء كان متعيناً سواء أقيم على أساس من الشرط الفاسخ الضمني أو الشرط الفاسخ الصريح ، ومن ثم فلا يعيب الحكم عدم إفصاحه عن أي من هذين الشرطين تضمنه عقد الإيجار ما دام أن أعمال كل منهما يؤدي إلى النتيجة التي انتهى إليها الحكم .
(الطنن رقم ٢٩١ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٠/٥/١٩٦٣ ص ١٤ ٨٩٦)

لما كان الإعذار إجراءً واجباً لاستحقاق التعويض ما لم ينص على غير ذلك . وكان المقصود بالإعذار هو وضع المدين موضع المتأخر في تنفيذ التزامه . والأصل في الإعذار أن يكون بإنذار المدين على يد محضر بالوفاء بالتزامه الذي تخلف عن تنفيذه ، ويقوم مقام الإنذار كل ورقة رسمية يدعو فيها الدائن المدين للوفاء بالتزامه ويسجل عليه التأخير في تنفيذه ، على أن تعلن هذه الورقة إلى المدين بناء على طلب الدائن . لما كان ذلك ، وكان الإنذاران الموجهان من الطاعن إلى الشركة المطعون ضدها بتاريخ ٧/٤/١٩٦٩ و ١٩/٨/١٩٧٠ والمرققان بملف الطعن رقم . لم يتضمنا دعوة الطاعن للشركة المطعون ضدها للوفاء بالتزامها بتمكينه من تنفيذ باقي الأعمال المسندة إليه بمبنى ' نفن والبيتومين بالسد العالي . والتي يدعي أن الشركة المطعون ضدها منتهتة من تنفيذها وإذ لم تشمل صحيفة الدعوي . كذلك . على الإعذار بالمعنى الذي يتطلبه القانون . وكان عقد المقاولة . المحرر عن هذه الأعمال . والمرقق بملف الطعن رقم . قد خلا من النص على الإعفاء من الإعذار ، فإن الحكم المطعون فيه إذا انتهى إلى رفض طلب التعويض لتخلف الإعذار ، يكون قد صادف صحيح القانون . (المادة ٢١٨ ، ٢١٩ قانون المدني)

(الطنن رقم ١١٦٤ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٢/٣/١٩٨٤ ص ٣٥ ج ١ ص ٦٤٥)

فسخ العقد . عدم إمكان انفراد أحد المتعاقدين به دون رضا المتعاقد الآخر .

(الطنن رقم ٣٣٩ لسنة ٧٥ ق — جلسة ٥/١/٢٠٠٦)

الموجز

فسخ العقد بقوة الشرط الفاسخ . شرطه . وجوب قيامه وعدم العدول عن إعماله .

القاعدة

المقرر . في قضاء محكمة النقض . أنه إذا تضمن العقد شرطاً صريحاً فاسخاً فإنه يلزم حتى يفسخ العقد بقوته أن يثبت قيامه وعدم العدول عن إعماله وتحقق الشرط الموجب لسريانه فإذا كان الفسخ مرتبطاً بالتأخير في سداد القيمة الإيجارية في الموعد المحدد لها وتبين أن الموجر أسقط حقه في استعمال الشرط الفاسخ المنصوص عليه في عقد الإيجار المقرر لمصلحته عند تأخر المستأجر في سدادها في مواعيد بقبوله السداد بعد هذا الموعد منبثقاً بذلك عن تنازله عن إعمال الشرط الصريح الفاسخ

فإن تمسكه بهذا الشرط من بعد لا يكون مقبولا.

تمسك الطاعن بتنازل المطعون ضده عن حقه في طلب فسخ عقد الإيجار استناداً إلى الشرط الصريح الفاسخ، بقبوله الأجرة على فترات وطلبه الإحالة للتحقيق لإثبات دفاعه. قضاء الحكم المطعون فيه بالإخلاء دون أن يتناول هذا الدفاع رغم جوهريته. خطأ وقصور.

(الطعن رقم ٤٠٢٨ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/٦)

الموجز

الدعوى بفسخ عقد الإيجار. ماهيتها. تقادمها بمضي خمسة عشرة سنة. سريان التقادم من وقت نشأة الحق في رفعها. علة ذلك.

القاعدة

المقرر. في قضاء محكمة النقض. أن الدعوى بطلب فسخ عقد الإيجار. هي بطلب حق من الحقوق الشخصية التي ليست لها مدة خاصة تتقادم بها فإن تقادمها يكون بمضي خمسة عشرة سنة من وقت نشأة الحق في الدعوى باعتباره التاريخ الذي يتمكن فيه الدائن من المطالبة بدينه

(الطعن رقم ١١٨٠/٦٢٢ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/١١)

المبحث الثالث

انفساخ العقد لهلاك العين محل عقد الإيجار

أولاً: النص

تنص المادة ١٥٩ من القانون المدني على:

في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذه انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه.

كما تنص المادة ٥٦٩ من القانون المدني على:

١- إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.
٢- أما إذا كان هلاك العين جزئياً ، أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أجرت من أجله ، أو نقص هذا الانتفاع نقصاً كبيراً أو لم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له ، إذا لم يقدّم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعاً للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بها له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقاً لأحكام المادة السابقة.

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضاً إذا كان الهلاك أو التلف يرجع إلى سبب لا يد للمؤجر فيه.

كما تنص المادة ٥٨٤ من القانون المدني على:

١- المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه.
٢- فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنسبة الجزء الذي يشغله، ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقبلاً في العقار. هذا ما لم يثبت أن النار ابتدأ شوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق

ثانياً: البيان والتعليق

● المقصود بهلاك العين:

هلاك العين قد يكون هلاكاً مادياً كأنه دمار العين المؤجرة أو احتراقها ، كما قد يكون الهلاك قانونياً كأن تنزع ملكيتها للمنتفعة أو صدور أمر بالاستيلاء عليها. كذلك يتحقق هلاك العين حينما تصبح غير صالحة لأداء الغرض الذي أجرت من أجله ويحول ذلك دون الانتفاع بالعين بشكل دائم ، ويستوي بعد ذلك سبب هلاك العين فحكمة واحد في جميع الأحوال.

ومدلول الهلاك الكلي في معنى المادة ١/٥٦٩ مدني إما أن يكون مادياً بحيث يلحق الدمار

العين المؤجرة فيأتي عليها كلها أو يجعلها غير صالحة جميعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله وإما أن يكون هلاكاً معنوياً بحيث يحول دون أداء المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه وشرط ذلك أن يحول دون الانتفاع بالعين كلية ولا يكون النافع مؤقتاً بل دائماً.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/١٣ من ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

• الأثر المترتب على هلاك العين هلاكاً كلياً:

يترتب على هلاك العين هلاكاً كلياً انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه وذلك لانعدام محل العقد وذلك إعمالاً للقواعد العامة من أنه في العقود الملزمة للجانبين إذا انقضى التزام بسبب استحالة تنفيذها انقضت معه الالتزامات المقابلة له وينفسخ العقد من تلقاء نفسه "مادة ١٥٩ مدني" وينفسخ العقد بقوة القانون من تاريخ الهلاك ولا حاجة إلى حكم بذلك وإن احتاج الأمر إلى حكم قضائي فهو حكم مقرر وليس منشئ ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يلزم الهالك بإعادة بناء العين المؤجرة ولا أن يلزمه بتحرير عقد إيجار جديد في حالة قيام الهالك بإعادة البناء

وهو ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من أن "عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضي وفقاً لنص المادة ٢٦٩ / ١ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أيما كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المورج أو خطأ المستأجر أو الغير ، ولا يجبر المورج في أي من هذه الحالات إعادة العين إلى أصلها ، ولا يلتزم إذا ما أقام بناء جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر .

(الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٩٠/١/١٧ من ١٨١ لسنة ٤١ ع ١)

• حقوق المستأجر والمورج في حالة انفساخ العقد هلاكاً كلياً العين المؤجرة:

١- في حالة إذا ما ثبت أن هلاك العين هلاكاً كلياً كان راجعاً للمورج فإن حقوق المستأجر قبل المورج تنحصر في أحقيته في طلب التعويض عن الإضرار التي لحقت به بسبب انفساخ الإيجار قبل انقضاء مدته ويتم تقدير التعويض وفقاً للقواعد العامة

حيث أن مسئولية المورج في حالة ما إذا كان الهلاك الكلي راجعاً إلى خطئه ، قصورها على تعويض يطالب به المستأجر عما يصيبه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته

(الطعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٥/٣/١١ من ٣٦ ص ٣٧٥)

٢- إذا كان الهلاك راجعاً إلى الغير ففي هذه الحالة يكون للمتضرر الرجوع على هذا الغير بالتعويض.

٣- إذا كان الهلاك راجعاً إلى المستأجر ففي هذه الحالة يحق للمالك الرجوع على المستأجر بالتعويض عن الأضرار التي سببها المستأجر له وفقاً للقواعد العامة

٤- إذا كان الهلاك راجعاً لقوة قاهرة ففي هذه الحالة ينفسخ العقد من تلقاء نفسه كجزء للهلاك ولا أحقية للتعويض سواء للمالك أو للمستأجر قبل بعضها البعض ففي هذه الحالة وإن كان يجوز الاتفاق في عقد الإيجار أن يتحمل أحدهما تبعه الهلاك لقوة قاهرة كأن يشترط المؤجر على المستأجر أن يظل ملتزماً بدفع الأجرة بالرغم من هلاكها، كذلك يجوز للمستأجر أن يشترط على المؤجر إعادة العين إلى أصلها إذا هلكت بقوة قاهرة إلا أنه في جميع الأحوال في حالة هلاك العين بقوة قاهرة لا يجوز للمستأجر أن يطالب المالك المؤجر بتعويض.

الأثر المترتب على هلاك العين هلاكاً جزئياً

يتحقق هلاك العين هلاكاً جزئياً بأن ينتقص حجم الانتفاع بكامل العين المؤجرة كما لو تهدم جزء من العين المؤجرة أو صدر قرار بنزع ملكية جزء منها للمنفعة العامة، ومن أمثلة ذلك انهدام حائط أو سقف المقار ويختلف الحكم والأثر المترتب بحسب ما إذا كان الهلاك راجعاً للمؤجر أم المستأجر :

● إذا كان الهلاك راجعاً للمستأجر :

في هذا الفرض يبقى الإيجار قائماً ولا يحق للمستأجر الرجوع على المؤجر فليس له أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها ولا بالفسخ أو أنقص الأجرة بل يبقى هو ملتزم بالإيجار إلى نهايته. هذا بخلاف أن نص المادة ٥٨٤ / ١ و ٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسؤولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل في هذه المسؤولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه، وفي الفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فنقضي بمسئولية المستأجرين المتعديين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله فالمسئولية في الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة من القدر الذي يصيب الآخرين بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة. وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها.

• إذا كان الهلاك راجعاً لغير المستأجر :

ففي هذه الحالة يكون للمستأجر الخيار بين التنفيذ العيني وبين الفسخ أو إنقاص الأجرة :

١- فيحق للمستأجر أن يطالب المؤجر بإعادة العين إلى أصلها ويمد له ميعاد لذلك باعتبار أن المؤجر ملزم بأن يتعهد العين بالصيانة فللمستأجر أن يلجأ للقضاء بدعوى إلزام المؤجر بإصلاح العين وإعادتها لأصلها ويموز للمستأجر إذا امتنع المؤجر عن الإصلاح بعد اعدار المؤجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إصلاح العين بنفسه واستيفاء حقه خصماً من الأجرة.

٢- يموز للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة ويتحقق ذلك الخيار للمستأجر بحسب حجم الهلاك الواقع على العين وحجم منفعته من العين مع جسامه الهلاك إلا أنه في هذا الفرض يتعين على المستأجر أن يحصل على حكم قضائي بالفسخ أو إنقاص الأجرة حيث أن هذا الأمر يترك تقديره لمحكمة الموضوع وهي التي تقدر إن كان العقد يحتاج إلى الفسخ أم يكفي معه بتخفيض الأجرة.

وإذا قضت المحكمة بإنقاص الأجرة فإن ذلك يكون من تاريخ الهلاك الجزئي وليس من تاريخ الحكم بذلك باعتبار أن إنقاص الأجرة مقابل نظير ما فات المستأجر من منفعة بالعين إلا أن محكمة النقض قررت أن " حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من المادة ٦١٦ مشروط بشرطين : الأول منها أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد أشتراط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، وإذن فمتى كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه على أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة . وهو قول صحيح في القانون ، كان لانزاع في أن عقد الإيجار تتضمن اتفاقاً بين الطرفين على عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعي عليه خطأ في تطبيق القانون يكون غير قائم على أساس .

(الطعن رقم ٢٣٠ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/١١/١٣ ص ٢٩ ص ٦٨٩)

• ويحق للمؤجر أن يطالب بإعادة العين إلى أصلها لتجنب إنقاص الأجرة .

• وفي كلتا الحالتين السابقتين يحق للمستأجر طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت له إذا كان الهلاك راجعاً لخطأ المؤجر أما إذا كان الهلاك راجعاً لقوة قاهرة فليس للمستأجر الرجوع على المالك بأي تعويض أما إذا كان الهلاك راجعاً للغير فإن للمستأجر الرجوع بالتعويض على الغير وكذلك المؤجر باعتباره هو الملمزم أمامه في المقد ، وإذا كان الهلاك راجعاً للمستأجر فللمؤجر الرجوع على المستأجر بالتعويض اللازم .

تطبيقات قضائية لقضاء محكمة النقض

”...نص الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدني قد جرى على أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه وهذا النص تطبيق للقواعد العامة التي تقضى بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل بما مؤداه انه متى هلكت العين المؤجرة هلاكا كلياً أصبح تنفيذ عقد الإيجار مستحيلاً فينفسخ من تلقاء نفسه وبحكم القانون وذلك سواء أكان الهلاك بخطأ المؤجر أو بخطأ المستأجر أو بقوة قاهرة

مستولية المؤجر في حالة ما إذا كان الهلاك الكلي راجعاً إلى خطئه مقصورة على تعويض يطالب به المستأجر عما يصيبه من ضرر انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته”

(طعن رقم ٢٨٧٧ لسنة ٥٨ في جلسة ١٩٩٤/١٢/١٥)

(طعن رقم ٣٥٥٩ لسنة ٦٣ في جلسة ١٩٩٤/٣/٢٣)

الهلاك الكلي.. هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتي عليها كله أو يعملها غير صالحة لأداء الغرض الذي أجرت من أجله والهلاك هنا مادي يلحق بمقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتي ولئن انعقد الإجماع على منح نفس الأثر للهلاك المعنوي أو القانوني الذي لم يمس نفس الشئ المؤجر في مادته إلا أنه يجوز ادائه المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه إلا أن شرطه أن يجوز الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون البائع مؤقتاً بل دائماً فإن لم يرتب إلا انتفاء الفائدة من جزء من العين أو كان البائع مصيره إلى الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الهلاك جزئياً ومسألة ما إذا كان الهلاك كلياً أو جزئياً من مسائل الواقع التي تخضع لسلطان قاضي الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه سائفاً.

(طعن رقم ٨٢٣ لسنة ٥٦ في جلسة ١٩٨٨/١١/٢٣)

(طعن رقم ٢٥٦٤ لسنة ٥٢ في جلسة ١٩٨٩/٦/٢٦)

نزع ملكية العين المؤجرة للمنتفعة العامة يعد هلاكا كلياً يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض وهو ما تقضى به الفقرتان الأولى والثالثة من المادة ٥٦٩ من القانون المدني.

(نقض جلسة ١٩٨٧/٤/٢٢ من ٣٣ ص ٤٢٥)

المقرر وفقاً لنص المادة ٥٦٩/١ من القانون المدني أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه وأن ذلك النص ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضى

بأنفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل والهلاك الكلي في معنى هذه المادة إما أن يكون مادياً وإما أن يكون معنوياً...."

(طعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦)

مفاد نص المادة ٢/٥٦٩ من القانون المدني أن العلاقة الإيجارية لا تنتهي بمجرد هلاك العين المؤجرة هلاكاً جزئياً وإنما يكون للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع أوفسخ الإيجار ذاته دون إخلال بها له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر بأن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وإن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية

(طعن رقم ١٤٠٢ لسنة ٤٨ ق جلسة ٢١/١١/١٩٨٢ س ٣٣ ص ٩٧٧)

مستولية المؤجر في حالة ما إذا كان الهلاك الكلي راجعاً إلى خطأه قصورها على تعويض يطالب به المستأجر عما يصيبه من ضرر بسبب انفساخ الإيجار قبل انتهاء مدته.

(طعن رقم ١٧٠٥ لسنة ٤٩ ق جلسة ١١/٣/١٩٨٥)

النص في المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني أنه إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد الإيجار من تلقاء نفسه وأن ذلك النص ليس إلا تطبيقاً للقاعدة العامة التي تقضي بانفساخ العقد لاستحالة التنفيذ الراجع إلى انعدام المحل.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

إذا كان صدور حكم جنائي بخلق المقهى محل النزاع لعدم الحصول على ترخيص بإدارته لا يعتبر هلاكاً كلياً للعين المؤجرة بل إنه مانع مؤقت يزول بالحصول على ترخيص بإدارته بعد ذلك وإذا خالف الحكم المطعون فيه ذلك واعتبر أن الغلق لعدم الحصول على ترخيص بإدارة المقهى هلاكاً كلياً ينفسخ معه عقد الإيجار فإنه يكون معيباً.

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ س ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

إذا كان الثابت في الأوراق أن قلم الكتاب تعذر عليه إعلان المطعون ضده الأول مالك العقار والذي يقيم فيه حسباً جاء بصحيفة الطعن رقم وسائر أوراق دعوى النزاع ، وكان الثابت من إفادة حماس الطاعن - رداً على استفسار قلم الكتاب عن محل إقامة المطعون ضده الأول بأن عقار النزاع الذي يقيم فيه المذكور قد تهدم ولم يستدل له على محل إقامة ، وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن عقد الإيجار ينقضي - طبقاً للقواعد العامة - بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك

انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك أي سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ الموجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، فإن الطعن رقم على الحكم المطعون فيه الذي أيد قرار الهدم المشار إليه لا يحقق للطاعن أي مصلحة ، ذلك أنه قصد من طعنه إلغاء القرار بنية البقاء في محل النزاع ، ولما كان هلاك العقار يتقضي معه عقد الإيجار ويضحي معه الطعن رقم على قرار الهدم لا يصادف محلاً ، ولا يجديهِ الطعن رقم على الحكم الصادر فيه بطريق النقض إذ قبوله لن يزيل الآثار التي نجمت عن تنفيذ القرار المطعون فيه وهي انفساخ عقد استئجار الطاعن بهلاك العين المؤجرة له - والخصوص وشأنهم في طلب تحديد المسؤولية عن الهلاك وما قد ينجم عنه من آثار لا يرتبها عقد الإيجار ذاته - ومن ثم فإن الطعن رقم عليه بأسباب الطعن رقم مجمعة - أياً كان وجه الرأي فيه - يكون غير مستج .

(الطعن رقم ١٠٨٥ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١١/٢٦ س ٤٣ ج ٢ ص ١٢٢٩).

ينقضي عقد الإيجار طبقاً للقواعد العامة ولما تقضي به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ، إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ الموجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ، ولا يجبر الموجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذي هلك أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر ويقتصر حق هذا الأخير على التحويل طبقاً للقواعد العامة.

(الطعن رقم ١٠٩٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٩٢/٤/١٢ س ٤٣ ج ١ ص ٥٦٥)

المقرر طبقاً للقواعد العامة ولما تقضي به المادة ١/٥٦٩ من القانون المدني أن عقد الإيجار ينقضي بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً إذ يترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أياً كان السبب في هذا الهلاك وسواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ الموجر أو خطأ المستأجر أو خطأ الغير ولا يجبر الموجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر إذ ليس في نصوص القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ المنطبق على واقعة الدعوى ما يميز للمستأجر العودة إلى المكان الجديد في حالة هدم العقار لأيلولته للسقوط وإعادة بنائه على غرار ما كانت تقضي به المادة ٣٩ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ .

(الطعن رقم ١٠٥٦ لسنة ٦١ ق - جلسة ١٩٩٢/٣/١٥ س ٤٣ ج ١ ص ٤٥٢)

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضي وفقاً لنص المادة ١/٥٦٩ من

القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه. لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أي كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير، ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات إعادة العين إلى أصلها، ولا يلتزم ما أقام بناءً جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١٧٢٣ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٧/١/١٩٩٠ ص ١٨١ لسنة ٤١ ع ١)

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - ينقضي وفقاً لنص المادة ٥٩٩ / ١ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أي كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١١٥٤ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩/٧/١٩٨٩ ص ٧٧١ لسنة ٤٠ ع ٢)

عقد الإيجار - وعلى ما جرى به قضاء المحكمة - ينقضي وفقاً لنص المادة ٥٩٩ / ١ من القانون المدني بهلاك العين المؤجرة هلاكاً كلياً، ويترتب على هذا الهلاك انفساخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ بانعدام المحل أي كان السبب في هذا الهلاك سواء كان راجعاً إلى القوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو خطأ المستأجر أو الغير ولا يجبر المؤجر في أي من هذه الحالات على إعادة العين إلى أصلها ولا يلتزم إذا أقام بناءً جديداً مكان البناء الذي هلك كلياً أن يبرم عقد إيجار جديد مع المستأجر.

(الطعن رقم ١٩٦٠ لسنة ٥١ ق جلسة ٣١/٥/١٩٨٩ ص ٥٠٢ لسنة ٤٠ ع ٢)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه إذا خلا قانون إيجار الأماكن من تنظيم حاله معينه، تعين الرجوع فيها إلى أحكام القانون المدني، وكان القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الذي يحكم واقعة الدعوى قد خلا من تنظيم خاص عن أثر حكم إزالة العين المؤجرة على عقد الإيجار الوارد عليها بما يتعين معه الرجوع في هذا الشأن إلى أحكام القانون المدني، وكانت الفقرة الأولى من المادة ٥٦٩ من القانون المدني تنص على أن إذا هلك العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكاً كلياً انفسخ العقد من تلقاء نفسه وكان الهلاك القانوني للعين المؤجرة يصدر حكم نهائي بإزالتها يأخذ حكم الهلاك الهادي لها، فيفسخ العقد من تلقاء نفسه لاستحالة التنفيذ الذي يرجع إلى انعدام المحل.

(الطعن رقم ١٢٠١ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٨٧ ص ١٠٧٤ لسنة ٣٨)

الملاك الكلي في معني الهادة ٢/٣٧٠ من التتئين المدني القديم المقابلة للادة ١/٥٦٩ من القانون المدني الحالي . هو أن يلحق الدمار العين المؤجرة فيأتي عليها كلها أو يبعثها غير صالحة لجميعها لأداء الغرض الذي أجرت من أجله ، والملاك هنا مادي يلحق مقومات العين المؤجرة وكيانها الذاتي ولئن انعقد الإجماع علي منح نفس الأثر للملاك المعنوي أو القانوني الذي لم يمس نفس الشيء المؤجر في مادته ، إلا أنه يحول دون أدائه المنفعة التي قصد أن يستوفيها المستأجر منه ، إلا أن شرطه أن يحول دون الانتفاع بالعين جميعها وألا يكون النافع مؤقتا بل دائما ، فإن لم يترتب إلا انتهاء الفائدة من جزء من العين أو كان النافع مصيره إلي الزوال قبل انتهاء مدة العقد اعتبر الملاك جزئيا ومسألة ما إذا كان الملاك كلياً أو جزئياً من مسائل الواقع التي تخضع لسلطان قاضي الموضوع وتقديره دون رقابة محكمة النقض ما دام استخلاصه سائغاً .

(الطعن رقم ٤٢١ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٧/١١/١٦ ص ١٧٠٣)

نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكاً يترتب عليه انفساخ العقد بقوة القانون لانعدام المحل ولا يجوز للمستأجر في هذه الحالة أن يطالب المؤجر بتعويض ، وهو ما تقضي به الفقرتان الأولى والثالثة من الهادة ٥٦٩ من القانون المدني وإذا كان الثابت في الدعوي أنه صدر قرار وزاري بنزع ملكية العمارة التي كان يستأجر المطعمون عليه الأول شقة فيها فإنها تعد في حكم المالكة هلاكاً كلياً وينفسخ العقد من تلقاء نفسه ، ويكون الحكم بالمطعمون فيه قد أخطأ في تطبيق القانون إذ اعتبر أن الطاعة (المؤجرة) قد أخطأت باخلاء المطعمون عليه الأول من الشقة التي كان يسكنها وقضي له بالتعويض علي هذا الأساس .

(الطعن رقم ١٦٣ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٤/١١/١٢ ص ٢٥ من ١٧١٣)

حق المستأجر في طلب إنقاص الأجرة وفقاً لنص الفقرة الثانية من الهادة ٦١٦ مشروط بشرطين : الأول منها أن يكون هلاك المحصول بسبب قوة قاهرة والآخر ألا يكون قد أشتراط في العقد عدم مسئولية المؤجر عن الهلاك لهذا السبب ، وإذن فمتي كان الحكم بالمطعمون فيه قد أقام قضاءً علي أن إصابة الزرع بدودة القطن لا يعتبر قوة قاهرة لأنه يشترط في القوة القاهرة أن تكون غير متوقعة . وهو قول صحيح في القانون ، كان لا نزاع في أن عقد الإيجار تضمن اتفاقاً بين الطرفين علي عدم مسئولية المؤجر عما يصيب المحصول من تلف بسبب القوة القاهرة ، فإن النعي عليه خطأ في تطبيق القانون يكون غير قائم علي أساس .

(الطعن رقم ٢٣٠ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/١١/١٣ ص ٢٩ من ٦٨٩)

إذا كان المستأجر عندما عرض السيارة المؤجرة عرضاً رسمياً علي المؤجر عند انتهاء مدة العقد

ورفض الموجر استلامها قام بإيداعها جراجاً معيناً وأُنذر الموجر بذلك علي يد محضر. وصرح له باستلامها بغير قيد ولا شرط ، فيجب علي المحكمة أن تقول كلمتها في هذا الإجراء وهل يعتبر مماثلاً للإيداع في حكم المادة ٣٣٩ مدني وهل هو يؤكد صحة العرض ويتوافر فيه موجب الإيداع من تحلي المدين وصلاحيه مكان الإيداع فإذا كانت المحكمة قد اعتبرت أن عرض السيارة في هذه الحالة كان ناقصاً دون أن تبحث صحة الإجراء الذي اتخذته المستأجر وتطلبت منه أن يكون قد حصل مبدئياً علي حكم بإيداع السيارة ، فإن الحكم يكون قد خالف القانون إذ أن هذا الإجراء ليس من الشروط الختمة لصحة الإجراء المماثل للإيداع الذي يجب أن يعقب العرض. فكما يجوز أن يكون هذا الإجراء المماثل قد طلب ابتداء من القضاء في صورة دعوى حراسة ، يجوز أن يعرض علي القضاء كدفاع في دعوى المطالبة بالأجرة ليقول فيه كلمته من حيث استيفاء الشروط السابق بيانها.

(الطنن رقم ٢٦ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٢/٢٧/١٩٥٦ ص ٧ ص ١٠٢٢)

نص المادة ٥٨٤ / ١ و ٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه الموجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل في هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه الموجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتعفي بمسئولية المستأجرين المتعديين تجاه الموجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله فالمسئولية في الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه الموجر ولا تقع على عاتق الموجر تجاه المستأجر فلا يكون الموجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضي هذه المادة من القدر الذي يصيب الآخرين بسبب احتراق امتعته الموجودة بالعين المؤجرة. وإنما تكون مسئوليته تقصيرية إذا توافرت أركانها. (المادة ٥٨٤ من القانون المدني)

(الطنن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٠/٢٦/١٩٦٧ ص ١٨ ص ١٥٦٠)

النص في المادتين ١/٥٦٥ ، ٢/٥٦٩ من القانون المدني على حق المستأجر في إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار إذا ما نقص انتفاعه بالعين المؤجرة نتيجة التعرض الحاصل له من الموجر أو في حالة الهلاك الجزئي، بيد أن ذلك لا يجوز من أن يطلب من المستأجر إعادة الحال إلى ماكانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، إلا إذا أصبح تنفيذ التزام المدين عيناً مرفقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر. على دفع تعويض تقدي إذا كان ذلك لايلحق بالدائن ضرراً جسيماً تطبيقاً لأحكام المادة ٢٠٣ من القانون المدني. (المواد ٢٠٣ ، ٥٦٥ ، ٥٦٩ مدني)

(الطنن رقم ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق. جلسة ٦/١٠/١٩٩٣ ص ٤٤٤ ص ٥٩٩)

خلو قوانين إيجار الأماكن من تنظيم حالة معينة وجوب الرجوع إلى أحكام القانون المدني الحكم

نهائيا بإزالة العين المؤجرة هلاك قانوني في حكم الهلاك الهادي. أثره. انقضاء العقد. م ٥٦٩ مدني.

(طعن رقم ٥٠٣٠ لسنة ٦٣ ق جلسة ٢٥/١/٢٠٠١)

من المقرر أنه إذا هلك العين المؤجرة - بعد الإيجار - بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعده ، ولا يكون المؤجر مسئولاً عما يحدث هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا ثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر في هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن حريق العين المؤجرة المنصوص عليها في المادة ٥٨٤ من القانون المدني في حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة في حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعليا ، ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه.

(الطعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٣/٥/١٩٨٥ ص ٧٦٨ لسنة ٣٦)

يدل نص الهادتين ٥٨٣ و ٥٨٤/١ من القانون المدني علي أن المستأجر يلتزم بحفظ العين المذكورة ورعايتها بأذلا في ذلك عناية الرجل المعتاد وأنه مسئول عما يصيبها من تلف أو هلاك أو حريق ناشيء عن استعمالها استعمالا غير مألوف ، وأن مسئوليته هذه مفترضة ولا ترتفع إلا إذا أثبت أن التلف أو الهلاك أو الحريق نشأ عن سبب أجنبي لا يد له فيه كالقوة القاهرة أو خطأ المؤجر أو عيب العين المؤجرة ويترتب علي ذلك أن القاعدة العامة أن مجرد وجود التلف أو الهلاك في العين المؤجرة يقيم قرينة علي وقوعه بخطأ المستأجر ، ويتحمل المسئولية عنه ، ما لم يثبت انتفاء خطئه عن التلف أو الهلاك. (م ٥٨٣ ، ٥٨٤ ق المدني)

(الطعن رقم ٨٣٠ لسنة ٤٩ ق جلسة ٢٩/١١/١٩٨٤ ص ٣٥ من ١٩٥٢)

نص المادة ٥٨٤ / ١ و ٢ من القانون المدني صريح في أنه يتناول مسئولية المستأجر عن حريق العين المؤجرة تجاه المؤجر فقد بينت الفقرة الأولى من المادة المذكورة أن الأصل في هذه المسئولية أنها تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر المتعاقد معه والفقرة الثانية تفصيل لهذا الأصل فتعفي بمسئولية المستأجرين المتعديين تجاه المؤجر وتوضح أن كلا من هؤلاء المستأجرين يكون مسئولاً تجاهه بنسبة الجزء الذي يشغله فالمسئولية في الحالتين تقع على عاتق المستأجر تجاه المؤجر ولا تقع على عاتق المؤجر تجاه المستأجر فلا يكون المؤجر مسئولاً قبل المستأجر بمقتضى هذه المادة من القدر الذي يصيب الآخرين بسبب احتراق أمتعته الموجودة بالعين المؤجرة. وإنما تكون مسئولية تقصيرية إذا توافرت أركانها. (المادة ٥٨٤ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ٢٦/١٠/١٩٦٧ ص ١٨ من ١٥٦٠)

الفصل الرابع الفسخ لإعسار المستأجر

النص:

المادة ٦٠٣ من القانون مدني

١- لا يترتب على إحصار المستأجر أن محل أجرة لم تستحق.

٢- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم محل. كذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له بالتنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

البيان والتعليق:

الأصل وفقا لنص المادة ٦٠٣/١ من القانون المدني أنه لا يترتب على إحصار المستأجر أن محل أجرة لم تستحق إلا أن المادة ٦٠٣ مدني أجازت للمؤجر وكذلك المستأجر الحق في طلب فسخ عقد الإيجار قبل نهاية مدته وذلك في حالة إحصار المستأجر وشهر إحصاره ولا حاجة للمؤجر مراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء في هذه الحالة ولكن ذلك مشروط بأن يكون إحصار المسأجر سببا يمجزه عن دفع الإيجار أما إذا قام المستأجر بدفع الأجرة في مواعيدها برضاء فالثب فلا حاجة لفسخ الإيجار.

كذلك يمتنع على المؤجر طلب فسخ الإيجار إذا قدم له المستأجر أودائيه تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم محل ككفالة أورهن.

أما إذا لم يقدم المستأجر بعد شهر إحصاره بتقديم تأمينات تكفل سداده للأجرة التي لم محل بعد فإنه يحق للمؤجر طلب إنهاء العقد قبل نهاية مدته.

كذلك يجوز للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار مع تعويض المؤجر بالتعويض الجابر عن فسخ العقد قبل نهاية مدته ويترك تقديره لقاضي الموضوع بما يتناسب مع إحصار المستأجر إلا أن ذلك مشروط بالأ يكون المؤجر قد منع المستأجر من تأجير العين من الباطن أو التنازل عنها للغير ففي هذه الحالة يستطيع المستأجر أن يؤجر العين من الباطن فهو في بالأجرة المستحقة في ذمته طالما لم يمنعه المؤجر من التأجير من الباطن.

• حيث تنص المادة ٥٨٩ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩

- ١ - تغل يد المفلس بمجرد صدور حكم الإفلاس عن إدارة أمواله والتصرف فيها. وتعتبر التصرفات التي يجريها المفلس في يوم صدور حكم الإفلاس حاصلة بعد صدوره.
- ٢ - إذا كان التصرف مما لا يجتبه به على الغير إلا بالقيود أو التسجيل أو غير ذلك من الإجراءات فلا يرسى على جماعة الدائنين إلا إذا تم الإجراء قبل صدور حكم الإفلاس.

٣ - لا يجوز غل يد المفلس عن إدارة أمواله والتصرف فيها دون قيامه بالإجراءات اللازمة للمحافظة على حقوقه.

• وتنص المادة رقم ٦٢٤ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩ على:

١ - إذا كان المفلس مستأجرا للعقار الذي يمارس فيه التجارة فلا يترتب على صدور الحكم بشهر الإفلاس إنهاء الإجارة أو حلول الأجرة عن المدة المتبقية لانقضائها. وكل شرط على خلاف ذلك يعتبر كأن لم يكن.

٢ - وإذا كان المورج قد بدأ في التنفيذ على المنقولات الموجودة في العقار ولم يكن التنفيذ قد تم عند صدور الحكم بشهر الإفلاس وجب وقف التنفيذ لمدة ستين يوما من تاريخ هذا الحكم مع عدم الإخلال بحق المورج في اتخاذ الإجراءات التحفظية وفي طلب إخلاء العقار وفقا للقواعد العامة ويجوز لقاضي التفليس أن يأمر باستمرار وقف التنفيذ لمدة ثلاثين يوما أخرى إذا رأى ضرورة لذلك. وعلى أمين التفليس إخطار مؤجر العقار خلال مدة وقف التنفيذ برغبته في إنهاء الإجارة أو الاستمرار فيها.

٣ - وإذا قرر أمين التفليس الاستمرار في الإجارة وجب أن يدفع الأجرة المتأخرة وأن يقدم ضمانا كافيا للوفاء بالأجرة المستقبلية ويجوز للمورج أن يطلب من قاضي التفليس إنهاء الإجارة إذا كان الضمان غير كاف وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إخطاره برغبة أمين التفليس في الاستمرار في الإجارة.

٤ - ولأمين التفليس بعد الحصول على إذن من قاضي التفليس تأجير العقار من الباطن أو التنازل عن الإيجار وفقا للأحكام المنظمة للعلاقة بين المالك والمستأجر ولو كان المفلس ممنوعا من ذلك بمقتضى عقد الإيجار بشرط ألا يترتب على ذلك ضرر للمورج.

• كما تنص المادة ٦٢٣ من قانون التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٩٩

١ - لا يترتب على الحكم بشهر الإفلاس فسخ العقود الملزمة للجائين التي يكون المفلس طرفا فيها إلا إذا كانت قائمة على اعتبارات شخصية.

٢ - وإذا لم ينفذ أمين التفليس العقد أو لم يستمر في تنفيذه جاز للطرف الآخر أن يطلب الفسخ ، وكل قرار يتخذه أمين التفليس بشأن العقد يجب أن يعرض على قاضي التفليس ليأذن به. ويجوز للطرف الآخر أن يعين لأمين التفليس مهلة مناسبة لإيضاح موقفه من العقد.

٣ - وللمتعاقد الاشتراك في التغطية كدائن عاды بالتعويض المترتب على الفسخ إلا إذا نص على احتفاظ التعويض بالامتياز المقرر له قانونا.

وقد قررت محكمة النقض أنه ((إذا أبرم المفسل تصرفا ماليا في تاريخ لاحق لصدور حكم الإفلاس وأقيمت بشأن هذا التصرف دعوى ضد المفسل دون اختصام وكيل الدائنين فإن التصرف والحكم الصادر في شأنه لا يحتاج بهما جماعة الدائنين ويكون لوكيلهم أن يتمسك بعدم نفاذ هذا التصرف في مواجهة هذه الجماعة إما بطريق الدفع أو الدعوى المبتدأة لها كان ذلك، وكان الثابت في مدونات الحكم المطعون فيه أن المفسل قد تنازل للطاعن بتاريخ ١٩٧٣/٥/١ عن الشقة موضوع النزاع في تاريخ لاحق لصدور الحكم بإشهار الإفلاس في ١٩٧٣/١/٢٧ وأن وكيل الدائنين لم يكن مختصا في الدعوى التي أقيمت على المفسل وقضي فيها بتاريخ ١٩٧٤/٥/١٦ باعتناء هذا التنازل وإثبات قيام العلاقة التجارية فيها بين المؤجرة الأصلية. المطعون ضدها الثانية. وبين الطاعن. المتنازل إليه فإن هذا التنازل والحكم الصادر على المفسل باعتناؤه لا يسري في مواجهة جماعة الدائنين ويكون الحكم المطعون فيه إذا انتهى في قضائه إلى بطلان هذا التصرف بالنسبة لوكيل الدائنين. المطعون ضده الأول وتسليمه الشقة موضوع التنازل فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ولا وجه لما ينمي به الطاعن على الحكم المطعون فيه من أنه كان يتعين على وكيل الدائنين أن يسلك سبيل الطعن رقم بالتاس إعادة النظر في الحكم الصادر على المفسل باعتناء تنازله عن الشقة موضوع التنازل إعمالا لنص المادة ٧/٢٤١ من قانون المرافعات ذلك أن جماعة الدائنين التي ينوب وكيل الدائنين عنها في الحفاظ على مصالحها لم تكن مختصة أصلا في تلك الدعوى ، ومن ثم فلا تحتاج بالحكم الصادر فيها ولا يلزم وكيل الدائنين بالتاس إعادة النظر فيه.

(الطعن رقم ١٤٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/٥/٢١ ص ٣٩٥)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه بمجرد صدور حكم شهر الإفلاس - ودون اعتناء بتاريخ نشره - تغل يد المفسل عن إدارة أمواله فلا يصح له مباشرة الدعاوى المتعلقة بتلك الأموال حتى لاتضر جماعة الدائنين من نشاطه القانوني فيما يخصهم من حقوق ، ويعد وكيل الدائنين منذ تاريخ صدور هذا الحكم الممثل القانوني للتغطية ، ويضحي صاحب الصفة في تمثيلها في كافة الدعاوى ، ويترب على عدم اختصاصه في دعوى متعلقة بعقار أو منقول من أموال التغطية ألا تحتاج جماعة الدائنين بالحكم الصادر فيها - لما كان ذلك وكان الثابت من الأوراق أن حكم شهر إفلاس المطعون ضده الثاني صدر في ١٩٧٨/٥/٢٠ في الدعوى رقم ١٠ لسنة ١٩٧٨ إفلاس جنوب القاهرة وصدر الحكم في الدعوى رقم ٣٩٠٣ لسنة ١٩٧٩ جنوب القاهرة القاضي بإخلاء العين محل النزاع تاليا له في ١٩٧٩/١٢/٢٠ وتأييد إستئنافيا بالحكم الصادر في الاستئناف رقم ١٤١ لسنة ٩٧ قضائية بتاريخ

١٩٨٠/٣/٩ دون أن يختصم المطعون ضده الأول (وكيل الدائنتين) فيها فإن الحكم المطعون فيه إذ أهد قضاء محكمة أول درجة فيما انتهى إليه من عدم الاعتداد في مواجهته بذلك الحكم يكون قد أصاب صحيح القانون ويكون النعي على الحكم المطعون فيه على غير أساس. (المواد ٥٥٠، ٥٧٣، ٥٨٩ ق التجارة ١٧ لسنة ١٩٩٩).

(الطنن رقم ٩٠٨ لسنة ٥١ ق - جلسة ١٣/٧/١٩٩٢ م ٤٣ ج ١ ص ٩٢٦)

لها كان المقرر. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. أن المنع من اتخاذ الإجراءات الانفرادية بعد الحكم بشهر إفلاس المدين لا يسرى إلا بالنسبة للدائنتين العاديتين والدائنتين أصحاب حقوق الامتياز العامة الذين تضمهم جماعة الدائنتين أما الدائتون المرتهنون وأصحاب حقوق الاختصاص وأصحاب حقوق الامتياز العقارية يندرجون في عداد هذه الجماعة بسبب ما لهم من تأمينات تضمن حقوقهم وتندأ عنهم خطر إفلاس المدين ومن ثم لا يتناولهم المنع من مباشرة الإجراءات الانفرادية فيجوز لهم مباشرة دعاويهم والتنفيذ على الأموال المحملة بتأميناتهم سواء قبل الحكم بشهر الإفلاس أو بعده فتلدائن المرتهن رهنا رسميا الحق في التنفيذ على العقار في أي وقت مع مراعاة الإجراءات المبينة في القانون وأن يستوفى حقه من ثمن العقار المرهون إحصالا للمادة ١٠٣٠ من القانون المدني. (المادة ١٠٣٠ من القانون المدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨) (المواد ٥٥٠، ٥٨٩، ٦٠٥ ق ١٧٧ لسنة ١٩٩٩).

(الطنن رقم ١٤٠١ لسنة ٥٢ ق - جلسة ٣/٣١/١٩٩٢ م ٤٣ ج ١ ق (١١٤) ص ٥٣٧)

من المقرر أن حكم إشهار الإفلاس يترتب عليه غل يد المفلس عن إدارة أمواله أو التصرف فيها وفقد أهليته في التقاضي بشأنها ويحل محله في تلك الأمور وكيل الدائنتين الذي عينته المحكمة في حكم إشهار الإفلاس. (م ٥٨٩ ق التجارة رقم ١٧ لسنة ١٩٢٩)

(الطنن رقم ٤٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ٥/٢١/١٩٧٩ م ٣٠ ج ٢ ص ٣٩٥)

المبحث الخامس

الفسخ لتغيير غرض استعمال العين والإضرار بها أو لإقامة
بناء عليها

النصوص:

تنص المادة ٥٧٩ من القانون المدني:

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أحدث له .

تنص المادة ٥٨٠ من القانون المدني:

١ - لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المجرر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمجرر .

٢ - فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى .

تنص المادة ٥٨١ من القانون المدني:

١ - يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لا تخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المجرر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار .

٢ - فإذا كان تدخل المجرر لازما لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بها بنفسه المجرر

تنص المادة ١/٥٨٣ من القانون المدني:

يجب على المستأجر أن يبدل من العناية في استعمال العين المؤجرة المحافظة عليها ما يبذل الشخص المعتاد

البيان والتعليق

نعرض هنا لأحكام تغيير المستأجر لغرض استعمال العين المؤجرة أو إحداثه لتغييرات بها أو إقامته لمباني أو غراس بالعين المؤجرة سواء كان ذلك بموافقة المجرر أو بدون موافقته .

أولا: تغيير غرض استعمال العين

١- الاتفاق في عقد الإيجار على استعمال العين في غرض معين

في حالة اتفاق طرفي العلاقة الإيجارية على استعمال العين المؤجرة في غرض معين تعين عليا المستأجر

ألا يخرج من هذا الغرض المتفق عليه في الاستعمال فإذا كانت العين المؤجرة بغرض السكن فلا يجوز للمستأجر أن يغير غرض استعمال العين إلى غرض غير السكن وإذا كانت العين المؤجرة لغرض غير السكن كمكتب عمارة فيلتزم المستأجر بالآ لا يغير غرض الاستعمال بدون موافقة كتابية من المالك كذلك يلزم البعض إلى أنه لو تم تحديد نوع التجارة في العقد كتجارة ألبان فلا يجوز للمستأجر تغييرها إلى أي تجارة أخرى غير تلك المحددة بالعين ويذهب جانب من الفقه إلى أن تغيير غرض الاستعمال إذا لم يلحقه ضرر بالعين أو المؤجر فلا يستوجب الفسخ.

٢- عدم الاتفاق في العقد على تحديد غرض الاستعمال

إذا لم يكن غرض استعمال العين المؤجرة محددًا في العقد التزم المستأجر أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له ويرجع في تحديد نوع غرض الاستعمال إلى ظروف الحالة والعرف التي تحيط بالمكان المؤجر وللقاضى سلطة تقديرية كاملة في ذلك وله أن يستعين بالقرائن المرجحة للاستعمال كمهنة المستأجر والاستعمال السابق للعين وطبيعة العين المؤجرة والعرف الساري بشأن مثل هذا المكان.

وعلى ذلك لا يجوز للمستأجر أن يغير غرض الاستعمال المتفق عليه في العقد إلى آخر أو يغير الاستعمال إلى استعمال آخر في غير الغرض المعدة لها العين ، ويتعين عليه أن يحصل على موافقة مسبقة من المؤجر على تغيير غرض استعمال العين ، وألا يترتب على هذا التغيير ضرر والأصل أنه يفترض بكل تغيير أنه ضار ويقع على المستأجر عبء إثبات أن تغيير استعمال العين غير ضار

فإذا استعمل المستأجر العين في غير ما يجوز له ولم يستطع التدليل على أن هذا التغيير لا يضر بالمؤجر اعتبر بخلاف التزامه وهو عليه الجزاء فيجوز للمؤجر طلب الفسخ مع التعويض....

"سليمان مرقص عقد الإيجار ص ٤٦٩ المجلد الثاني طبعة ١٩٩٣"

ثانيا: ترك المستأجر العين دون استعمال

يتعين على المستأجر ألا يترك العين المؤجرة دون استعمال إذا كان من شأن هذا الترك أن يلحق العين ضرر فاستعمال المستأجر للعين صار حقا والتزاما في ذات الوقت وعلى ذلك إذا لم يترتب على عدم استعمال العين ثمة ضرر يلحق بها فلا مسئولية على المستأجر أن تركها بدون استعمال ما لم يضر بالعين ولكن على المستأجر أن يتعهد بصيانة العين سواء بنفسه أو بواسطة الغير ، ويترتب على إخلال المستأجر بهذا الالتزام بترك العين بدون استعمال أنه يحق للمالك طلب التعويض عما أصاب العين من ضرر وله أن يطلب فسخ الإيجار لإخلال المستأجر بالتزام صيانة العين وتركها دون استعمال بشكل يضر بالعين إلا أن المستأجر يجوز له أن يتوقى الحكم بالفسخ بإعادة العين إلى حالتها وصيانتها بشرط أن يعرض المؤجر عما أصاب العين من ضرر إن تحقق.

ثالثاً: إحدات المستأجر تغييرات في العين

لا يجوز للمستأجر أن يحدث أي تغيير في العين المؤجرة بدون إذن المؤجر ويقصد هنا بالتغيير التغيير الهادي كفتح نوافذ أو هدم حوائط أو إقامة حوائط أو سد منفذ أو هدم سور أو قلع أشجار إذا كان ذلك يمكن أن ينشأ عنه ضرر للمؤجر وعلى ذلك إذا كان التغيير الهادي الذي يقوم به المستأجر لا يترتب عليه ضرر بالعين المؤجرة وموجرها أو كان ذلك بإذن المؤجر فلا مسئولية على المستأجر ومن أمثلة ذلك أن يقوم المستأجر بإنشاء حاجز خشبي لتقسيم الحجرة إلى قسمين أو يقوم بغلق نافذة بستانر خشبي أو زجاجي ليستفيد منه كحجرة، ويقع عبء إثبات عدم حصول ضرر للمؤجر من تغيير المستأجر في العين المؤجرة على عاتق هذا الأخير ويترك لقاضي الموضوع سلطة التقدير في هذا الشأن.

ولا يجوز للمستأجر إحداث تغييرات في العين إلا بإذن من المالك وفي حالة مخالفة المستأجر لهذا الالتزام يلتزم بإعادة العين إلى الحالة التي كان عليها مع التعويض وإن أصر على عدم التنفيذ جاز للمؤجر طلب الفسخ. فالمرور لدى محكمة النقض ((الأصل طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بالألا يحدث تغييراً ضاراً في العين المؤجرة بدون إذن من المالك، وقد نصت المادة ٢/٥٨٠ من القانون المدني على أنه إذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى. وجاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة، فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها فإن هذا لا يجوز دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره.

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ١٩٨٥/٣/٢٥ - هيئة عامة - س ٣٣ ص ٦٢٩)

وحق المؤجر في طلب إخلاء العين المؤجرة لإحداث المستأجر تغييراً في العين المؤجرة ترتب عليه إلحاق الضرر بالمؤجر لا يسقط حتى ولو قام المستأجر بإزالة الأعمال المخالفة وهو ما قرره محكمة النقض من أن "حق المؤجر في طلب إخلاء العين لإحداث المستأجر تغييراً فيها. شرطه أن يلحق بالمؤجر ضرر، بقاء هذا الحق له ولو أزال المستأجر المخالفة. استخلاص ثبوت الضرر من سلطة محكمة الموضوع

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٧٩/٤/٢٨ ع ٣٠ ص ٢١٧)

وحق المؤجر في المطالبة بإلزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلاً عن التعويض إن كان له مقتضى. وإذا كان ترتيب الأثر على هذا الإخلال يتوقف على إرادة المؤجر

المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضي الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف المُوَجَّر والتي تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للمُوَجَّر متى ثبت في حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لا حاجة فيه إلى قبول المستأجر .

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٢٦ ص ٢٨ ص ٢٩١)

استثناء

أجاز المشرع للمستأجر تركيب بعض الأجهزة التي تجعل استعماله للعين المؤجرة أكثر فائدة له فنص في المادة ٥٨١ مدني " يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزة توصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو ما لم يثبت المُوَجَّر أن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة المبنى .

حكم إقامة المستأجر مباني أوغراس في العين المؤجرة

في حالة إقامة المستأجر مباني أوغراس في العين المؤجرة فإن الأمر يختلف بحسب ما إذا كان هناك اتفاق مسبق بينه وبين المُوَجَّر عن حاله قيام المستأجر بالبناء بدون موافقة وعلم المُوَجَّر .

١- فرضية إقامة المستأجر أعمال البناء بدون موافقة المُوَجَّر

وفقا لنص المادة ٥٨٠ مدني يلتزم المستأجر بالآ يحدث تغييرا ماديا يضر بالعين المؤجرة بغير إذن المالك فإذا كان هناك ضرر يلحق بالمُوَجَّر أو العين من قيام المستأجر بإنشاء مباني أوغراس بالعين جاز للمُوَجَّر طلب فسخ العقد وترك تقدير الضرر الذي يلحق بالمُوَجَّر أو بالعين المؤجرة لسلطة قاضي الموضوع ويقع عبء إثبات الضرر وحدوثه على المُوَجَّر .

٢- إقامة المبنى أو الغراس بموافقة المالك المُوَجَّر

في هذه الحالة لا يجوز للمُوَجَّر أن يطلب فسخ العقد طالما كان هناك موافقة صريحة منه للمستأجر بإقامة مباني أوغراس بالعين المؤجرة وليس للمُوَجَّر في هذه الحالة سوى أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية عقد الإيجار أقل القيمتين ما أنفق في البناء أو ما زاد في قيمة العقار نتيجة لذلك .

حقوق المستأجر على المباني التي يقيمها

بالعين المؤجرة ومصيرها عند نهاية الإيجار وأثرها على الأجرة

(أ) في حالة قيام العلاقة الإيجارية: لا يكون للمستأجر على تلك المباني التي يقيمها سوى حق شخصي يخوله الانتفاع به انتفاعه بالعين المؤجرة نفسها وتكون في هذه الحالة الأجرة المتفق عليه أصلا في عقد الإيجار هي مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما لا يوجد اتفاق غير ذلك . طعن ١٨/٤/١٩٨١ ص ٣٢ ص ١١٦١

فإذا كان هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر بشأن تلك المباني التي يقيمها المستأجر في العين المؤجرة بشأن تأثيرها على الأجرة سواء بزيادتها أو بتخفيضها تم إعمال الاتفاق أما إذا لم يكن هناك اتفاق بشأن الأجرة في حالة إقامة مباني بالعين بفعل المستأجر فإن تلك المباني تعتبر داخله في نطاق العين المؤجرة ولا يجوز للمؤجر طلب أجرة إضافية ما لم يكن هناك اتفاق بغير ذلك أو كان البناء بدون موافقة المؤجر أو علمه .

ب) في حالة انتهاء العلاقة الإيجارية:

وفقا لنص المادة ٩٢ من القانون المدني يلتزم المؤجر بأن يرد للمستأجر قيمة ما أنفقه على المباني المؤجرة والتحسينات التي أحدثها بها ، بموافقة من المؤجر وذلك عند انقضاء عقد الإيجار لأي سبب بأقل القيمتين ما أنفقه المستأجر في هذه التحسينات أو الغراس أو المباني أو ما زاد في قيمة العقار نتيجة ذلك ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

و يتم حساب أقل القيمتين ما أنفقه المستأجر في البناء أو ما زاد في قيمة العقار نتيجة ذلك ويكون ذلك وقت إنشاء المباني وليس وقت انتهاء عقد الإيجار وللمحكمة أن تعطى للمؤجر أجل للوفاء بها

حكم البناء إذا لم يكن هناك موافقة من المؤجر

يعد البناء الذي يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المؤجر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته في تملك البناء ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكه . طعن ١٢/٣/١٩٨٠ ص ٣١ ص ٧٩٤

وعلى ذلك وفقا لنص المادة ٩٢ من مدي يحق للمؤجر طلب إزالة البناء أو استبقائه فإن طلب إزالته وجب على المستأجر أن يتزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين إلى أصلها وللمؤجر أن يطلب تعويضاً عن الضرر الذي يصيب العين إن كان له مقتضى ، وإن طلب استبقاؤه فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين ما أنفقه المستأجر في هذه المباني أو ما زاد في قيمة العقار نتيجة لذلك ، ولا يتقيد المؤجر

بميعاد معين في استعمال حق خياره ما لم يتبين جليا من الظروف أن المؤجر أراد بسكوته النزول من حقه في الخيار المذكور.

(طعن ٨٨٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٦/١١/١٩٨٧)

● تطبيقات قضائية لحكمة النقض

الأصل طبقا للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بالأ يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن من المالك وقد نصت المادة ٥٨٠/٢ من القانون المدني علي أنه اذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلي الحالة التي كانت عليها والتعويض إن كان له مقتضى وجاء هذا النص تطبيقا للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلي أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلي أصلها فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق - هيئة عامة - جلسة ٢٥/٣/١٩٨٢ س ٦٢٩)

مؤدي نص الهادتين ٥٨٣ و ٥٩١ من القانون المدني أن المشرع قد جعل معيار العناية التي فرضها علي المستأجر في استعمال العين المؤجرة أو المحافظة عليها معيارا ماديا هو عناية الرجل المعتاد وأن المستأجر مسئول عما يصيب العين المؤجرة من تلف ناشئ عن استعمالها استعمالا غير قانوني ، وهذه المسؤولية مفترضة لا ترتفع إلا إذا أثبت المستأجر أن التلف لم يكن بخطئه أو أنه قد نشأ بفعل أجنبي لا يد له فيه .

(الطعن رقم ٤٨٤ لسنة ٢٦ ق جلسة ٢٩/٣/١٩٦٢ س ١٣ ص ٣٦٧)

إن القانون المدني قد أورد في أحكام الإجارة حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن الشيء المؤجر جرى به نص المادة ٣٧٨ وهو يقضي بمسئوليته عن التلف الحاصل بفعله أو بفعل مستخدميه أو بفعل من كان ساكنا معه أو بفعل المستأجر الثاني وهذا النص ترتب علي المستأجر مسئولية خاصة عن فعل الغير ليست هي المسئولية العامة المقررة في المادة ١٥٢ بل تختلف عنها في مداها وشرائطها فحصر المسئولية المستأجر في حدود الهادتين ١٥١ و ١٥٢ وحدهما يكون مخالفا للقانون وإذا كان الحريق نوعا من التلف فإن المستأجر يكون مسئولا عنه متى توافرت شروط المادة ٣٧٨ السابقة الذكر .

(الطعن رقم ٨٨ لسنة ١٧ ق جلسة ١٨/١١/١٩٤٨ مجموعة الربع قرن ص ١٠٧)

إذا كان التزام المستأجر طبقا للأحكام العامة في القانون المدني بالمحافظة علي العين المؤجرة وباستعمالها المألوف الذي لا يضر بها أو بالمؤجر لا يقتصر علي الأعمال الصادرة من شخصه وإنما يتسع

لضمان الأعمال الصادرة من كل شخص مكنت له صلته بالمستأجر أن يضر بالعين المؤجرة أو يسيء استعمالها كأقاربه وضيوفه وخدمه..... والمستأجر من باطنه ، والتزامه بضمان هؤلاء هو التزام بتحقيق غاية لا يبذل عناية ، فلا يكفي لدفع مسئوليته أنه بذل العناية الواجبة في رقابة تابعيه بل عليه أن يثبت السبب الأجنبي إذ تتحقق مسئوليته بمجرد تحقق سبب الضمان فيتعين عليه إصلاح التلف وتعويض المأجر إن كان لذلك مقتضى.

(الطعن رقم ٣٨٢٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/١٠/٣٠ من ٤٦ ج ٢ ص ١٠٦٦)

كان الثابت من الحكم رقم (.....) مدني كلى طنطا واستئنافه رقم (.....) طنطا أنه قد قضى لصالح مورث المطعون ضدهم العشرة الأول بإخلاء محل النزاع الذي يستأجر المطعون ضده الأخير من الباطن لإضراره بسلامة المبنى ولئن كان الحكم الابتدائي الصادر في دعوى النزاع المائل قد قضى برفض دعوى الإخلاء المرفوعة ضد المستأجر الأصلي وورثته للإضرار بسلامة المبنى على سند من أنه لم يثبت أن المستأجر الأصلي سمح للمستأجر من الباطن أو صرح له بإجراء التغيير أو التعديل الذي أحدث الضرر بسلامة المبنى أو كان على علم بهذا التعديل بل ثبت قيامه برفع دعوى الإخلاء على المستأجر من الباطن ومن ثم انقضت مسئوليته إلا أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى تأييد الحكم الابتدائي برفض دعوى الإخلاء لانتهاه إلى نتيجة صحيحة في القانون ولم يؤيده لأسبابه وإنما أورد في مدوناته أن الحكم السابق الصادر بالإخلاء لم يثبت منه أن المستأجر الأصلي أو ورثته قد استعملوا المكان المؤجر أو سمحوا باستعماله بطريقة ضارة بسلامة المبنى وإنما ثبت منه فقط أن المستأجر من الباطن هو الذي استعمل ذلك البناء بتلك الطريقة فيكون الحكم المطعون فيه قد حول في قضائه على الحكم السابق الذي قضى بإخلاء المستأجر من الباطن لاستعماله هو العين المؤجرة بطريقة ضارة بسلامة المبنى ولم يفتن الحكم إلى أن مسئوليته المستأجر الأصلي مسئوليته مقترضة على ما سبق بيانه ويقع عليه وحده نفى المسئولية عنه وأنه لم يسمح للمستأجر من الباطن من الإضرار بسلامة المبنى فيكون قد أقام قضائه على مجرد أن الحكم السابق أثبت أن المستأجر من الباطن الذي أضر بالمبنى نفى بذلك مسئوليته المستأجر الأصلي تبعاً لذلك وهو ما لا يكفي لنفى مسئوليته ولا يجدي ما تمسك به المطعون ضدهم ورثة المستأجر الأصلي بأن الطاعة هي التي سمحت للمستأجر من الباطن بإجراء هذه التعديلات التي أضررت بسلامة المبنى إذ قرر المطعون ضده الأخير - المستأجر من الباطن - عند استجوابه أمام محكمة الاستئناف بجلسته..... أن الطاعة سمحت له فقط بإجراء ديكور بالعين المؤجرة ولم يتضمن إقرارها بذلك مما يعيب الحكم المطعون فيه.

(الطعن رقم ٥٤٥ لسنة ٥٧ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٢٤ من ٤٣ ج ٢ ق ٢٨١ ص ١٣٧٦).

إذ أقام الحكم المظنون فيه قضاءه بإخلاء الشقة محل النزاع على ما ثبت من استعمال الطاعن لذلك السطح بطريقة ضارة بسلامة المبنى معتدًا في ثبوت ذلك بالحكم النهائي الصادر في الدعوى... فإنه يكون قد صادف صحيح القانون. (المواد ١٠١ إثبات، ١٧٨ مرافعات، ٤٣٢، ٥٦٤، ٥٦٦، ٥٨٠ مدني)

(الطعن رقم ٢٦٤٤ لسنة ٦٢ ق جلسة ١٣/٣/١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٤٧٦)

الأصل طبقاً للقواعد العامة في القانون المدني أن المستأجر ملتزم بالأداء يحدث تغييراً ضاراً في العين المؤجرة بدون إذن من المالك، وقد نصت المادة ٥٨٠/٢ من القانون المدني على أنه إذا خالف المستأجر هذا الالتزام جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضي وجاء هذا النص تطبيقاً للقواعد العامة، فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضي، فإذا ما خص المشرع بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره. (المادة ٥٨٠ مدني)

(الطعن رقم ٢٢١٩ لسنة ٥٣ ق جلسة ٢٥/٣/١٩٨٥ - هيئة عامة - م ٣٣ ص ٦٢)

حق المؤجر في طلب إخلاء العين لإحداث المستأجر تغييراً فيها. شرطه أن يلحق بالمؤجر ضرر، بقاء هذا الحق له ولو أزال المستأجر المخالفة. استخلاص ثبوت الضرر من سلطة محكمة الموضوع

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٨/٤/١٩٧٩ م ٣٠ ج ٢ ص ٢١٧)

مفاد المادة ٥٨٠ مدني أن المشرع حظر على المستأجر التغيير الهادي في كيان العين المؤجرة إذا كان ينشأ عنه ضرر إلا بإذن المؤجر ويستوي أن يكون الإذن صريحاً أو ضمناً، وإذا عين الإذن نوعاً معيناً من التغيير كان هذا التغيير بالذات جائزاً وتعين التزام نطاقه ومده. أما إذا ورد الإذن بصيغة عامة فميز للمستأجر إجراء التغييرات التي يري أنها تفيده في الانتفاع بالعين فإنه لا ينصب إلا على التغييرات العادية المألوفة في الظروف العادية والتي تعينها طبيعة العين المؤجرة وما أعدت له بحسب تلك الطبيعة ولا ينصرف هذا الإذن إلى التعديلات الجوهرية التي تحوّل معالم العين وتتناول كيانها وتبدل شكلها. (م ٥٨٠ من القانون المدني).

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ٢٢/٢/١٩٧٨ م ٢٨ ص ٥٦٣)

متى أجري المستأجر تغييراً جوهرياً في العين المؤجرة متجافياً مع طبيعتها اعتبر رغم الإذن الوارد في صيغة عامة بإجراء التغيير محلاً بالتزامه، وجاز للمؤجر المطالبة بإزالة التعديلات أو الفسخ مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، ولا يلتزم المؤجر بالتراث إلى نهاية مدة الإيجار إذ مجرد إحداث التغيير يجعل المستأجر محلاً بالتزام يرتبه القانون في ذمته مفروض بمقتضى المادة ٥٨٠ من القانون

المدني أثناء سريان عقد الإيجار وهو سابق ومستقل عن الالتزام برد العين بالحالة التي سلمت عليها في معني المادة ٥٩١ من ذات القانون والذي لا يصادف محله إلا بعد نهاية العقد ، ولا مساع للقول أن المشرع قصد بإغفال النص علي الفسخ في المادة ٥٨٠ أن الموجد يجب أن ينتظر إلي نهاية الإيجار ، لأن المطالبة بالتفويض العيني والفسخ مع التعويض في الحالتين مستمد من القواعد القانونية العامة. لما كان ذلك ، وكان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار انصب علي دارين للخيالة أحدهما شتوية والأخرى صيفية بيا تتحدد معه طبيعة العين المؤجرة وأن عبارة الإذن بالتفويض جاءت بصيغة عامة ، فلا ينصب إلا علي التغيرات العادية المألوفة المتوقعة مع طبيعة العين المؤجرة وفي الظروف المعتادة وكان الثابت من الصورة الرسمية لتقرير الخبير في دعوي إثبات الحالة أن المطعون عليه الثاني أزال معالم الدار الصيفية بحيث درست آثارها وأحمت شكلها وأندثر كيانها فهدمت الحجرات المخصصة للآلات السينمائية وتحطمت كافة المقاعد واختفت كل أجهزة العرض ومكبرات الصوت والتوصيلات الكهربائية واستعملت ساحة العرض كمخزن وترك باقيها أرضا فضاء وكان الحكم المطعون فيه اعتبر هذه التغيرات مما يميزه الترخيص الصادر من مأمور التفليس باعتباره مثالا للموجد وانتهى إلي أن الدعوي مرفوعة قبل أوائلها مع أن منها هو مجاوزة المستأجر للحدود التي يتقيد بها رغم الإذن وأن حق الموجد المطالبة بالتعويض أثناء سريان عقد الإيجار ، فإنه يكون قد خالف القانون وشابه القصور. (المادتين ٥٨٠ ، ٥٩١ من القانون المدني)

(الطعن رقم ٦٩٢ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٨/٢٢ س ٢٩ ص ٥٦٣)

مؤدي نص المادة ٥٨٠ من التقنين المدني أن الشارع ألزم المستأجر بالآ يحدث تغييرا ضارا في العين المؤجرة بدون إذن المالك ورتب علي الإخلال بهذا الالتزام قيام حق الموجد في المطالبة بالإنزام المستأجر بإزالة ما يكون قد أحدثه بالعين المؤجرة من تغيير فضلا عن التعويض إن كان له مقتضى. وإذا كان ترتيب الأثر علي هذا الإخلال يتوقف علي إرادة الموجد المنفردة فإن له النزول عن حقه فيه ، وليس لهذا النزول شكل خاص ، فكما يصح التعبير عنه صراحة يجوز أن يكون ضمنيا ، ولقاضي الموضوع استخلاص هذه الإرادة من الظروف والملابسات المحيطة بموقف الموجد والتي تكشف عن نزوله عن الحق ، ولا يصح للموجد متى ثبت في حقه هذا النزول أن يرجع فيه باعتباره تصرفا قانونيا صادرا من جانب واحد لا حاجة فيه إلي قبول المستأجر. (م ٥٨٠ مدني ، ١٧٨ مرافعات)

(الطعن رقم ٤٠٩ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/١/٢٦ س ٢٨ ص ٢٩١)

مؤدي نص المادة ٢٣/ج من قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين الموجد والمستأجرين

رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ أن التشريع الاستثنائي بعد أن سلب الموجد الحق الذي تحوله إياه

القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادًا تلقائيًا ، أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة المشار إليها بالمواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨٣ من القانون المدني ولئن كان الاستفادة من هذا النص . وهي ما يجري به قضاء هذه المحكمة أن للمؤجر الحق في طلب إخلاء المستأجر بمجرد استعمال المكان المؤجر استعمالًا يناقض شروط العقد ، اعتبارًا بأن هذا النص جاء خلوًا عما يقيد سلطة القاضي التقديرية في الفسخ ولم يفرض عليه الحكم بالإخلاء إذا توافر بسبب من أسبابه التي حددت شروطها فيه ، وإذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذي أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ولا يعتمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر ، على أن تستثنى الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر فتتفي عند ذاك حكمة التقييد ويصبح التغيير جائزًا لا يغير من ذلك أن يتضمن العقد حظرًا صريحًا لتغيير الاستعمال لأن تمسك المؤجر بهذا النص الهانئ رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفًا في استعمال حقه في طلب الفسخ لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن مجرد تغيير استعمال العين المؤجرة يميز الإخلاء حتى ولو لم ينجم ضرر للمالك وحجب نفسه بذلك عن الرد على دفاع الطاعنين بأن ضررًا لم يلحق المطعون عليها من جراء ذلك التغيير ، وكان ما انتهي إليه الحكم إليه يتجافى ومقصود الشارع من المادة ٢٣ سالف الذكر ، فإنه يكون أخطأ في تطبيق القانون وشابه القصور في التسبيب. (المادة ٢٣ / ج من قانون إيجار الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجرين والمستأجرين. المواد ٥٧٩ و ٥٨٠ و ٥٨٣ من القانون المدني ١٣١ لسنة ١٩٤٨)

(الطعن رقم ٢٣٤ لسنة ٤١ ق جلسة ١٤/١/١٩٧٦ ص ٢٧ ص ٢٠٩)

متى كان مبني الإزالة أن المستأجر أحدث تغييرًا في العين المؤجرة بأقامة منشآت بغير إذن المؤجر ، وكانت المادة ٣٧٦/٢ من القانون المدني القديم الذي أقيمت المباني المطلوب إزالتها في ظله (وتقابلها المادة ٥٨٠ من القانون الحالي) تقضي بأن يلتزم المستأجر بالآلا يحدث تغييرًا ماديًا يضر بالعين المؤجرة بغير إذن من المالك وكان للمستأجر الذي يبني في العين المؤجرة بغير إذن من المؤجر تطبيق في شأنه قواعد الالتصاق المنصوص عليها في المادة ٦٥ من القانون المدني القديم. الذي يحكم واقعة الدخوي. وهي تقضي بأن يكون للمالك خيار بين طلب إزالة البناء وطلب إيقاعه (وهذا الخيار هو ما أخذ به القانون المدني الحالي في المادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علم المؤجر أو رغم معارضته لما كان ذلك ، وكانت المباني التي أقامها للمستأجر هي منشآت لم يترتب عليها ضرر للعين المؤجرة ، فإن مصلحة المؤجر في طلب إزالتها لا تثور إلا عند انقضاء الإيجار حيث يلتزم المستأجر برد العين بالحالة التي تسلمها بها.

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣١ ق جلسة ١٤/٦/١٩٦٦ ص ١٣٥٩ ص ١٧)

مؤدى نص الهادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. أن المشرع بعد أن سلب الموجر الحق الذي تخوله إياه القواعد العامة في مطالبة المستأجر بإخلاء المكان الموجر عند انتهاء مدة العقد مقررًا مبدأ امتداد عقود الإيجار امتدادًا تلقائيًا أجاز للمؤجر طلب الإخلاء إذا أدخل المستأجر بالتزاماته المتعلقة باستعمال العين المؤجرة ومنها ما نصت عليه الهادة ٥٨٠/١ من القانون المدني من أنه لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرًا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان التغيير لا ينشأ عنه أي ضرر للمؤجر مما مؤداه أن المحظور على المستأجر هو التغيير الذي ينشأ عنه ضرر للمؤجر المقرر في قضاء هذه المحكمة كذلك حق المؤجر في الإخلاء ينشأ بمجرد وقوع المخالفة ولا ينتفي بإزالتها فيبقى له هذا الحق ولو أزال المستأجر المخالفة بعد وقوعها واستخلاص ثبوت الضرر من مسائل الواقع التي تستقل بها محكمة الموضوع ما دام الدليل الذي أخذت به في حكمها مقبولًا قانونًا. (الهادة ١٧٨ ق. المرافعات. الهادة ٢٣/ج من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩. الهادة ٥٨٠/١ من القانون المدني

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٥ ق جلسة ٢٨/٤/١٩٧٩ ص ٣٠ ع ٢ ص ٢١٧)

إذا كان الواقع في الدعوى أنه أشير في العقد المبرم إلى أن التأجير يقصد استعمال المحل الموجر في التجارة وكان نوع التجارة الذي يمارسه الطاعن هو تجارة العطارة وإذا كانت هذه التجارة بطبيعتها تقتضى طحن بعض مواد العطارة طبقًا لرغبات العملاء فإن استعمال ماكينة لهذا الغرض لا يمكن اعتباره من قبيل عمليات التصنيع متى كان ذلك، وكان لم يثبت من الأوراق أن الطاعن وقف عن ممارسة تجارة العطارة أو أفرد المحل الموجر لطحن موادها فإن ما أقام عليه الحكم قضاءه بالإخلاء لا يؤدي إلى ما انتهى إليه.

(طعن ١٢٧٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٣/١٢/١٩٧٨)

بمجرد علم المؤجر بتغيير استعمال العين المؤجرة لا يعنى الموافقة عليه.

(طعن ٧٨١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٣/٢/١٩٨٠)

مؤدى الهادتين ٥٨٠ و ٥٨٣ من القانون المدني أن المستأجر يلتزم برعاية العين المؤجرة ويمتنع عليه إحداث تغيير فيها..... بدون إذن المؤجر طالما ينشأ عنه ضرر ويحق للمؤجر في هذه الحالة أن يطلب إزالة التغيير الذي أجراه المستأجر وإعادة العين إلى ما كانت عليه أخذًا بالقواعد العامة باعتباره إحدى صور التنفيذ العيني للالتزام.

(نقض جلسة ٢٢/١١/١٩٧٨ ص ٢٩ ع ١٧٤٤)

النص في الهادة ٥٨٠ من القانون المدني يدل على أن المستأجر يلتزم بعدم إجراء أى تغيير ضار بالمؤجر بغير إذن منه أما إذا انتهى الضرر للمستأجر بإجراء التغيير ولو اعترض عليه المؤجر بشرط

إعادة العين لأصلها عند نهاية الإيجار ويقع على المستأجر عبء إثبات انتفاء الضرر ولا يكون للمؤجر طلب فسخ العقد حتى ولو حظر عقد الإيجار على المستأجر إجراء أى تعديل وإلا كان المؤجر متعسفا في استعمال هذا الحق إذا كان التغيير الذي يجريه المستأجر ضاراً بالمؤجر جاز للأخير إلزام المستأجر بإعادة العين إلى الحالة التي كان عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى إعمالاً لحكم الفقرة الثانية من المادة ٥٨٠ من القانون المدني وقد جاء نصها تطبيقاً للقواعد العامة فيجوز للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وإعادة العين إلى أصلها أو فسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى ولا يغير من ذلك أن يكون المشرع قد خص بالذكر إعادة الحالة إلى أصلها فإن هذا لا يحول دون طلب الفسخ إذا توفر مبرره

(نقض جلسة ١٩٨٨/٥/٢٢ طعن رقم ٢٣٢٥ لسنة ٥٢ ق)

وإذا كان مفاد ما تنص عليه المادة ٥٧٩ من القانون المدني أنه متى تعين الاستعمال المحدد الذي أجرت العين من أجله وجب على المستأجر أن يقتصر عليه ولا يعتمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المؤجر على أن تستثنى الحالة التي لا يترتب على هذا التغيير في نوع الاستعمال ضرر للمؤجر فتتبقى عند ذلك حكمة التغيير ويصبح التغيير جائزاً حتى وإن تضمن العقد حظراً صريحاً لتغيير الاستعمال بأن يتمسك المؤجر بهذا النص النافع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ في ضوء ما تقتضيه المادة ٥ من القانون المدني لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر إذا انتهى إلى أن انتفاء الضرر من قيام المطعون ضده بتغيير الغرض من استعمال العين من شأنه عدم إعمال الشرط الفاسخ الصريح الوارد في العقد يكون قد أصاب صحيح القانون

(طعن رقم ١٤٦٨/٥٧ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٧)

لما كانت ملحقات العين المؤجرة طبقاً للمواد ٤٣٢، ٥٦٦، ٥٦٤ من القانون المدني تشمل كل ما أعد له بصفة دائمة والتي لا يتأتى الحصول على منفعة العين أو استعمالها إلا بها إلا أن ذلك مشروط وعلى ما هو مقرر في قضاء هذه المحكمة بعدم تجاوزه لما هو غير ضروري لتحقيق هذا الغرض فإن فعل ذلك فإنه يكون قد خرج عن حقه في استعمال الملحقات إلى الاعتداء على الملكية مما يميز رد هذا الاعتداء بإعادة الحال إلى ما كانت عليه دون حاجة لإثبات وقوع ضرر على المالك وذلك ما لم يوجد اتفاق خاص يخالف بين المستأجر وبين المالك

(طعن جلسة ١٩٩٦/١/١٤ طعن رقم ٢٤٤٦ لسنة ٦٢ ق)

متى كان ما نسبته الطاعنة إلى وزارة التربية والتعليم من إساءة استعمال العقاز المستولى عليه ليكون مدرسة وإحداث تغيير به وقطع بعض أشجاره لا يدخل في نطاق الاستعمال غير العادي بل

يكون إن صبح وقوعه خطأ جسيم يستوجب تعويضاً مستقلاً عن الضرر الناشئ عنه وكان الحكم المطعون فيه قد جرى على خلاف هذا النظر فإنه يكون قد خالف القانون

(طعن رقم ٥٥٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٧٠/٢/٢٦)

جرى قضاء هذه المحكمة على أن للموَجَر أن يطلب إخلاء المكان المُوَجَر إذا أدخل المستأجر في استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الاستعمال المنصوص عليه في المواد ٥٨٣، ٥٨٠، ٥٧٩ من القانون المدني والتي تلحق بالموَجَر ضرراً ولما كان عقد الإيجار المحرر بين الطرفين والذي نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حُظر على الطاعن - المستأجر - استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه الذي قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة في عقد الإيجار موافقاً لصحيح القانون ومؤيداً إلى النتيجة التي خلص إليها فإن النعي عليه لمخالفته القانون والخطأ في تطبيقه يكون على غير أساس

(نقض ١٩٨٣/٤/٢٨ طعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق)

النص في البادئين ٥٧٩، ٥٨٠ من القانون المدني على التزام المستأجر باستعمال العين المُوَجَرة على النحو المتفق عليه، وبألا يحدث بها تغييرات بدون إذن المُوَجَر، يدل على أن المستأجر يلتزم باستعمال العين المُوَجَرة في الغرض الذي أجرت من أجله، فإن تمدد هذا الاستعمال في العقد وجب على المستأجر أن يقتصر عليه، وألا يعمد إلى تغييره إلا بعد حصوله على إذن من المُوَجَر، كذلك يمتنع على المستأجر إجراء أي تغيير مادي بالعين المُوَجَرة كإلحاق البناء إلا بإذن المُوَجَر، إلا أنه يستثنى من ذلك حالة التغيير بنوعيه الهادي والمعنوي، والذي لا يترتب عليه ضرر للموَجَر فتتفي عندئذ حكمه التقيد ويصبح التغيير جائزاً ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحاً للتغيير بكافة صورة، لأن تمسك المُوَجَر بهذا النص البانع رغم ثبوت انتفاء الضرر يجعله متعسفاً في استعمال حقه في طلب الفسخ تطبيقاً لحكم الفقرة الأولى من المادة الخامسة من القانون المدني التي تنص على أن يكون استعمال الحق غير مشروع في الأحوال الآتية: ١ - إذا لم يقصد به سوى الإضرار بالغير وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى أن التغيير الهادي والمعنوي ثابت من تقرير الخبير أن الطاعن أقام حجرتين بالعين المُوَجَرة بغير إذن من المطعون ضده واستعمال إحداهما كمحل لبيع الأدوات المنزلية والأخرى كمكتب مخالفاً لما اتفق عليه في العقد من استعمال العين المُوَجَر كمخزن للحديد والحردة فإنه يكون قد أسس قضاءه بالإخلاء على مجرد حصول التغيير الهادي والمعنوي. (البادئين ٥٧٩، ٥٨٠ من القانون المدني)

(الطعن رقم ١٧١٠ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ ص ١٠٦٧ لسنة ٣٤)

من المقرر أنه يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة تتنافى شروط الإيجار المعقولة إذا ما ترتب علي هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط في ترتيب الإخلاء علي وقوع تلك المخالفات أن تكون قد وقعت دون رضا المؤجر لأن رضاه يرفع عنها وصف المخالفة. (البادة ٥٧٩ ق المدني)

(الطنن رقم ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ ص ٣٠ ع ٧٠)

المقرر. في قضاء هذه المحكمة . أن عقد الإيجار الصادر من المالك المؤجر لا يسرى في حق المشتري إلا بالنسبة لما كان قائماً من المباني فعلاً وقت البيع ومن ثم فإن عقد الإيجار الصادر من المالك السابق في شأن عين النزاع التي لم تكن وقت البيع قد قامت لا يسرى في حق مشتري الأرض الذي أقام البناء. (البادتان ٤١٨ ، ٥٥٨ مدني)

(الطنن رقم ٢٩٧٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٧ ص ٤٥ ج ١ ص ٦٦٣)

إذا كان الحكم المطعون فيه قد استخلص مما أورده من قرائن أن نية المتعاقدين اتجهت إلي عدم إصالح ما تضمنته عقد الإيجار من تحويل المؤجر الحق في طلب إزالة ما قد يقيمه المستأجر علي العين من مباني وأن البائع للمؤجر أجاز ضمناً إقامة البناء محل النزاع ، وكان هذا الاستخلاص سافها ومستمداً من وقائع تودي إليه ، فإنه لاعمقب علي المحكمة في ذلك. لتعلقه بأمر موضوعي. (البادة ٥٩٢ من القانون المدني ، ١٧٨ ، ٢٥٣ من قانون المرافعات)

(الطنن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٦/١١ ص ١٥ ح ٨١٩)

أنه وإن كان المستأجر الذي يقيم بناء علي الأرض المؤجرة لا يعتبر حسن النية في حكم الفقرة الثانية من البادة ٦٥ من القانون المدني القديم لأنه يعلم أن هذه الأرض التي يبنى عليها مملوكة للمؤجر ، إلا أن الرأي الذي كان سائداً في ظل القانون المدني القديم والذي تقره محكمة النقض هو أن المستأجر الذي يبنى في الأرض المؤجرة بتصريح من المؤجر ينزل منزلة الباني في أرض الغير بحسن نية ويأخذ حكمه فتطبق عليه الفقرة الأخيرة من البادة ٦٥ المشار إليها ، وهذا النظر هو ما قننه القانون القائم في البادة ٥٩٢ بشأن البناء الذي يقيمه المستأجر في العين. المؤجرة يعلم المؤجر ودون معارضته وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلي أن البناء قد أقيم علي الأرض بتصريح من المؤجر الذي أسقط حقه في طلب الإزالة وطبق عليه حكم الباني بحسن نية فإنه لا يكون مخالفاً للقانون.

(الطنن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٩ ق جلسة ١٩٦٤/٦/١١ ص ١٥ ح ٨١٩)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أن آثار عقد الإيجار تنتقل إلي مشتري العقار متى سجل

عقد شرائه وفق أحكام القانون ولو لم يقم البائع بحواله حقوقه في عقد الإيجار إلى هذا المشتري.

(الطعن رقم ٢٤٥ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥ ص ٤٨٤ لسنة ٤١ ع ٤١)

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدني أن المشرع خول المور الحق في طلب إزالة البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته وأن استخلاص علم المور أو معارضته من علمه مما يدخل في السلطة التقديرية لمحكمة الموضوع بغير معقب عليها في ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائفة تكفي لحمله. (٥٩٢ مدني)

(الطعن رقم ١٦٦٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩ ص ٩٦ لسنة ٤١ ع ٢)

لئن كان الاتفاق على أن البناء الذي يوجد المستأجر في العين المؤجرة يكون ملكاً للمور في مقابل تعويض أو بلا تعويض يترتب عليه ملكية المور للبناء من وقت إنشائه ولا يكون للمستأجر بالنسبة إليه إلا حق شخصي، يخوله الانتفاع به انتفاعه بالعين المؤجرة نفسها وتكون في هذه الحالة الأجرة المتفق عليها أصلاً في عقد الإيجار هي مقابل انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة شاملة هذا البناء المستجد طالما أن الاتفاق قد اقتصر على تملك المور للبناء دون تحديد أجرة إضافية له .

(نقض جلسة ١٩٨١/٤/١٨ ص ٣٢ لسنة ١٩٩١)

النص في المادة ٥٩٢ من القانون المدني يدل على أنه في حالة ما إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة ودون معارضته بما يعني أنه موافق على إنشائه موافقة ضمنية ولم يكن هناك اتفاق بينهما بشأن ما يجب إتباعه وهو الوضع في المنازعة الحالية فإنه يكون للمور أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين، وللمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها ومقتضى عدم دفع القيمة للمستأجر إلا بعد انتهاء الإيجار ألا يلزم بدفع أجرة عما أنشأه على نفقته من بناء ويؤكد ذلك أن المادة العاشرة من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أن تقدير أجرة المبنى يتم على أساسين أولهما صافي عائد استثمار العقار وثانيهما مقابل استهلاك رأس المال والمصروفات وهو ما يتناقض مع القول باستحقاق المالك أجرة منشآت أقامها المستأجر على نفقته

(الطعن رقم ١٠٨٧، ١٠٧٦ لسنة ٥٣ ق- جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥)

المقرر أنه في حالة ما إذا أوجد المستأجر بناء بالعين المؤجرة على نفقته الخاصة بعلم المور ودون معارضته بما يعني موافقته الضمنية على إنشائه ولم يكن هناك اتفاق بينهما بشأن ما يجب إتباعه فإنه يكون للمور أن يستبقى البناء على أن يرد للمستأجر عند نهاية الإيجار أقل القيمتين (ما أنفقه أو ما زاد في قيمة العقار نتيجة للملك) وللمحكمة أن تنظره ... ألا يلزم بدفع أجرة عما أنشأه على نفقته من

بناء طيلة سريان عقد الإيجار.

(طعن رقم ٣٠٩١ لسنة ٦١ في جلسة ١٩٩٢/٣/١١)

إذ يبين من الأوراق أن المطعون عليه يطالب بالتعويض عن الأشجار تأسيساً على أنه قام بفرسها في الأرض التي كان يستأجرها من المالك السابق والتي آلت ملكية هذه الأرض إلى الدولة بقرار مؤرخ ١٩٥٣/١١/٨ الصادر من مجلس قيادة الثورة بمصادرة أموال أسرة محمد علي وتولى الإصلاح الزراعي إدارتها وحرر عقد إيجار مع المطعون عليه عن هذه الأرض ثم بيعت إلى شركة المقطم التي حلت محلها الشركة الطاعة وأن الشركة الأخيرة تسلمت جزءاً من الأرض المذكورة بها عليها من أشجار مما مفاده أن المطعون عليه يستند في ملكيته لهذه الأشجار إلى عقد الإيجار ولما كان الحكم الابتدائي المؤيد لأسبابه بالحكم المطعون فيه قد استخلص للأسباب السائفة التي أوردها أن الموجر الأصلي كان يعلم بما أحدثه المطعون عليه من غراس في الأرض الموجرة وأنه ليس في الأوراق ما يدل على أنه اعترض على زراعتها فإنه يكون للمطعون عليه أن يطالب بالتعويض عن هذه الأشجار عند انقضاء عقد الإيجار عملاً بحكم المادة ٥٩٢/١ من القانون المدني ولا يكون هناك وجه لما تدعيه الطاعة من أن هذه الأشجار قد انتقلت ملكيتها إلى الدولة مع الأرض المصادرة التي كان يستأجرها المطعون عليه بالتطبيق لنص المادة ٩٢٢/١ من القانون المدني .

(نقض جلسة ١٩٧٥/١٢/٢٢ من ١٩٧٥/١٢/٢٢ ص ٢٦)

مفاد نص المادة ٥٩٢ من القانون المدني التزام الموجر بأن يرد للمستأجر قيمة ما أنفق على المباني الموجرة والتحسينات التي أحدثها فيها بموافقة الموجر وذلك عند انقضاء عقد الإيجار لأي سبب من الأسباب وكان مفاد نص المادة ٥٧٤ من ذات القانون أن الموجر يلزم بتعويض المستأجر إذا طلب الأخير ذلك عن النقص في الانتفاع بالعين الموجرة واستحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية في حدود القانون لسبب يكون الموجر مسئولاً عنه وكان المقرر في قضاء هذه المحكمة أن لمحكمة الموضوع استخلاص الخطأ الموجب للمسئولية والأخذ بتقرير الخبير المقدم في الدعوى عمولاً على أسبابه لاقتناعها بسلامة الأسس التي أقيم عليها ولا عليها إن لم ترد استقلاً على الطعون الموجهة إليه إذ في أعلاها به ما يفيد أنها لم تجد في تلك الطعون ما يستوجب الرد عليه ولا معقب عليها في ذلك من محكمة النقض ما دامت أقامت قضاءها على أسباب سائفة لها أصلها من الأوراق تكفي لحمله وكان البين من مدونات الحكم الابتدائي الذي أيده الحكم المطعون فيه - أن محكمة الموضوع في حدود سلطتها التقديرية - اطمأنت إلى تقرير الخبير المقدم في دعوى إثبات الحالة رقم ٩٠ لسنة ٦٦ مستعمل القاهرة المنضمة للدعوى واتخذته أساساً لتقدير قيمة المباني التي أقامها مورث المطعون عليهم ٥٠ في

العين المؤجرة له وفي التعويض الذي يستحقه لحرمانه الانتفاع بتلك العين ورتبت على ذلك إلزام الطاعن بالتضامن مع الماطعون عليهم بأداء المبلغ المقضي به وهي أسباب سائفة لها مأخذها من أوراق الدعوى ومستنداتها تكفي لحمل قضائها فإن مجادلة الطاعن في هذا الصدد لاتعدو أن تكون جدلا موضعيا في سلطة محكمة موضوع تنحسر عنه رقابة محكمة النقض

(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٥٦ - جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣)

لما كان من المقرر عملا بالمادة ١/٥٩٢ من القانون المدني أنه إذا أوجد المستأجر يعلم الموجد في العين المؤجرة بناء أوغرسا أوغير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار التزم الموجد أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أوما زاد في قيمة العقار ما لم يكن هناك اتفاق بغير ذلك " وإذ كانت العبرة في تقدير ما أنفق في التحسينات هو وقت إنشائها لاوقت انقضاء عقد الإيجار ما لم يتفق على غير ذلك وكان البين من الأوراق أن الطاعن صرح للمطعون ضدهم بإقامة المباني موضوع النزاع على أرضه عند تأجيرهم لهم دون أن يكون هناك اتفاق على أساس تقييم هذه المباني عند انتهاء عقد الإيجار فإنه إصلا للنص سالف الذكر يلتزم الطاعن بأن يرد للمطعون ضدهم أقل القيمتين قيمة ما أنفق بالفعل في المنشآت (أي قيمة المواد وأجرة العمل) أوما زاد في قيمة الأرض بسبب هذه المنشآت ولا يغير من ذلك أن تكون قيمة مواد البناء وأجرة العمل قد زادت عما كانت عليه وقت الإنشاء وإذ يخالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وانتهى إلى أحقية الطاعن للمنشآت المقامة على الأرض مقابل أن يؤدي للمطعون ضدهم مبلغ ٧٨٤١.٩٢٠ تأسسيا على أن هذا المبلغ يمثل قيمة المواد وأجرة العمل في تاريخ انتهاء عقد الإيجار فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ٢٦٦ لسنة ٥٢ - جلسة ١٩٨٦/١١/٢٤)

متى كان الواقع في الدعوى هو أن الموجد قد صرح للمستأجر بأن يقيم على نفقته بناء فوق العين المؤجرة على أن يلتزم بأداء عوايد المباني التي تربط على هذا البناء المستجد وسكت الطرفان عن بيان مصير هذه المنشآت فإن ملكيتها تكون للمستأجر طوال مدة الإجارة ولا تزول إلى الموجد إلا عند انتهاء عقد الإيجار ذلك أن حق الموجد بالنسبة لتلك المنشآت لايتحدد إلا بالنظر إلى حالة العقار الموجد في هذا الوقت ويحق للمستأجر أن يزيلها قبل انتهاء عقد الإيجار بشرط أن يعيد العين المؤجرة إلى حالتها الأصلية بينما يتمتع على الموجد في هذا الفرض طلب إزالة هذه المنشآت ولا يصح الاحتجاج بأن أحكام الالتصاق المقررة في القانون المدني تقضى باعتبار الموجد مالكا للبناء من وقت إنشائه إذ أن ترخيص الموجد للمستأجر في إقامة البناء على نفقة هذا المستأجر مع التزام الأخير بدفع الضريبة العقارية عن هذا البناء وهو مما

يلتزم به أصلا المالك ودون اتفاق على مصير هذا البناء ذلك يتضمن قبول المودر تأجيل إعمال أحكام الالتصاق حتى ينتهي عقد الإيجار وهي أحكام لا تتعلق بالنظام العام ويموز الاتفاق على تعديلها .

(نقض جلسة ١٩٦٦/٥/٢٦ من ١٧ ص ١٢٥١)

(نقض جلسة ١٩٨٢/٥/٢٧ من ٣٣ ص ٥٩٣)

(الطن رقم ١٥٢٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/٤/١٣)

حق المستأجر على المباني التي أنشأها على العين المؤجرة لا يعدو أن يكون حقا مصيره المحتى إلى الزوال بانتهاء الإيجار إذ لا اكتسب عليها حقا بوصفها مالا ثابتا إلا لفترة محدودة فلا يجوز له أن يحصل بموجب هذا الوضع على حق دائم على ملك الغير بأخذ العقار المبيع بالشفعة باعتباره جارا مالكا .

(نقض جلسة ١٩٧٠/١٠/٢٧ من ٢١ ص ١٠٩٧)

البناء أو الفراس أو غيرها من التحسينات التي يستحدثها المستأجر العقار بعلم المودر ودون معارضته وإن كان المشرع قد نص بالفقرة الأولى من المادة ٩٩٢ مدني على التزام المودر بأن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار إلا أنه جعل هذا الالتزام مشروطا بالأ يكون هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

(نقض جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ من ١٨ ص ١٦٦٠)

(نقض جلسة ١٩٧٨/٣/٧ من ٢٩ ص ٦٩٥)

خول الشارع في المادة ٩٩٢ من القانون المدني الذي ينطبق على واقعة النزاع -المودر الحق في طلب إزالة البناء الذي يقيمه المستأجر في العين المؤجرة دون علمه أو رغم معارضته أو استبقائه فإن طلب إزالته ، وجب على المستأجر أن يتزعه من العين المؤجرة وأن يعيد العين إلى أصلها وللمودر أن يطلب تعويضا عن الضرر الذي يصيب العين إن كان له مقتضى . وإن طلب إستبقائه ، فعليه أن يرد للمستأجر أدنى القيمتين ما أنفق في هذه المباني أو ما زاد في قيمة العقار ومودى ذلك أن البناء الذي يقيمه المستأجر من ماله الخاص دون إذن من المودر يكون ملكا لصاحب العين المؤجرة معلقا على شرط واقف هو إعلان رغبته في تملك البناء ويعد مملوكا للمستأجر تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المودر في تملكه ، ولما كان الثابت من الحكم المطعون عليه -المودرين - لم يبدوا رغبتهم في تملك المباني التي أقامها الطاعن - المستأجر - من ماله الخاص فإن هذه المباني تبقى مملوكة لهذا الأخير ولا يحق للمطعون عليهم أن يطالبوا بمقابل انتفاع عنها

(نقض جلسة ١٩٨٠/٣/١٢ من ٣١)

(الطن رقم ٨٨٩ لسنة ٥٠ ب جلسة ١٩٨٨/١١/١٦)

إذ كان البين من مطالعة عقد الإيجار المبرم بين الطرفين أن المطعون ضدها صرحت للطاعنين بإجراء أية تعديلات بالعين المؤجرة دون اعتراض منها وقد نص في البند الثالث من العقد على أنه (....) مما مفاده أن ما يقيمه المستأجران من إنشاءات أو تعديلات بالعين المؤجرة من مالها الخاص يكون ملكاً لها تحت شرط فاسخ هو ظهور رغبة المؤجر في تملكها وإذا خلت الأوراق مما يفيد إيداع المطعون ضدها رغبتها عند انتهاء العقد باستبقاء النوافذ والبوابات الحديدية التي أقامها الطاعنان بعين النزاع من مالهم الخاص وأنها أخطرتهم بذلك فإنه يحق لها نزاعها من العين المؤجرة على أن يقوموا بإعادة المكان المؤجر إلى الحالة التي كان عليها وقت التعاقد وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وأقام قضاءاً بالتعويض على سند مما نسبته للطاعنين من خطأ في استردادها للنوافذ والأبواب الحديدية المشار إليها عند انتهاء العقد واحتسب قيمتها ضمن التكاليف اللازمة لإعادة العين المؤجرة إلى ما كانت عليه قبل نزاعها من مكانها فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ١٥٢٤ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٣/٤/١٩٨٨)

الأصل التزام المستأجر بالألا يحدث تغييراً ضاراً بالأرض المؤجرة دون إذن المالك . مخالفت ذلك .
• للمؤجر مطالبة بالتنفيذ العيني أو بفسخ الإيجار مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى . م
٢/٥٨٠ مدني .

(طعن رقم ٤٦٢٢ لسنة ٦٣ ق جلسة ٦/٦/٢٠٠١)

مسئولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة واستعمالها الاستعمال المألوف. التزام بتحقيق غاية وليس ببلل عناية. شمولها أفعاله الشخصية وأعمال تابعة وكل شخص تكون له صلة به مكتبته من الإضرار بالعين المؤجرة. انتهاء مسئولية إثباته السبب الأجنبي. المقصود بالتابعين. م ٣٧٨ مدني قديم. خلو التفتين المدني الحالي من حكم مماثل للمادة المذكورة. لا ينال من وجوب إعمال حكمها طبقاً للقواعد العامة.

(الطعن رقم ٣٢٣٥ لسنة ٦٥ ق. جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٦)

الموجز

قضاء الحكم المطعون فيه برفض دعوى الطاعنة بالفسخ تأسيساً على نفيه مسئولية الشركة المستأجرة عن الأضرار التي حدثت بالعين المؤجرة بفعل حارسها لخلو الأوراق من دليل عليها رغم تبعية الأخير لها وثبوت اختصاصه بحيازة الأرض المؤجرة وبيعها وإدائته جنائياً عن ذلك. خطأ. حلة ذلك.

(الطعن رقم ٣٢٣٥ لسنة ٦٥ ق. جلسة ١٩/١٠/٢٠٠٦)

القاعدة

إذا كان الحكم المطعون فيه قد أقام قضاءه برفض دعوى الطاعنة استناداً إلى أن التعرض الواقع على العين المؤجرة من (.....) هو تعرض قانوني تضمنه الطاعنة التي تقاعست في درجه حتى تمكن التعرض من الاستيلاء على الأرض المؤجرة وتقسيمها وبيعها للغير وأن الأوراق خلت من دليل على أن خفيّر الشركة المستأجرة (.....) هو الذي باع الأرض المؤجرة للمتعرض سوى صورة ضوئية من عقد عر في جعلته الشركة المطعون ضدها وأنها أطرحت تقرير الخبير فيما انتهى إليه لاعتقاده على الصورة الضوئية لمقد البيع العر في المجهود في حين أن الثابت من أقوال وكيل الشركة المستأجرة (.....) في الشكوى رقم..... إداري العامرية أن خفيّر الشركة المطعون ضدها هو الذي كسر باب القبلا الكائنة بالعين المؤجرة واستولى على المتعولات التي كانت بداخلها وأقام فيها وأنه وزوجته (.....) باعها مساحة خمسة آلاف متر مربع من العين المؤجرة (.....) بموجب عقدي البيع المورخين / / وذلك أثناء حمل الأول. خفيراً. لدى الشركة المستأجرة والتي فصلته من العمل بعد ذلك لسوء سلوكه فضلاً عن أن الثابت من الحكم الجنائي الصادر في القضية رقم..... جنح العامرية والمؤيد بالحكم الصادر في الاستئناف رقم..... مستأنف غرب الإسكندرية أنه قضى بمعاقبة المتهم..... حارس الشركة المستأجرة بالحبس ستة أشهر بتهمة غصب حيازة العين المؤجرة ، وإذ نفى الحكم المطعون فيه مسئولية الشركة المطعون ضدها عن الأضرار التي حدثت بالعين المؤجرة بفعل حارسها..... رغم أنه تابع لها وتسأل عن الأفعال الصادرة منه مسئولية مفترضة ما لم تثبت أن هذه الأضرار وقعت بسبب أجنبي وأنه لم يكن في وسعها الحيلولة دون وقوعها فضلاً عن أن قضاء الحكم المطعون فيه بإلغاء حكم أول درجة بفسخ عقد الإيجار ويرفض الدعوى يستتبع بطريق اللزوم حرمان الطاعنة من أجره العين المؤجرة رغم استمرار عقد الإيجار وبقائه سارياً منتجاً لكافة أثاره ومنها استحقاق الأجرة دون أن يورد أسباباً قانونية لهذا الحرمان فإنه يكون معيباً.



المبحث السادس

الفسخ للإيجار من الباطن

والنزول عن الإيجار

في ظل وجود شرط مانع

أولاً: النصوص:

تنص المادة ٥٩٣ من القانون المدني على:

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك

كما تنص المادة ٥٩٤ من القانون المدني على:

١ - منع المستأجر من أن يؤثر من الباطن يقتضي منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس.

٢ - ومع ذلك إذا كان الأمر خاصاً بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط الهائع أن تقضي بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضماناً كافياً ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق.

ثانياً: البيان والتعليق

الأصل والقاعدة العامة أنه يحق للمستأجر النزول عن الإيجار

والتأجير من الباطن والاستثناء هو المنع من ذلك

المقرر وفقاً لنص المادة ٥٩٣ مدني أنه بحسب الأصل أنه يجوز للمستأجر النزول عن الإيجار أو تأجير العين من الباطن دون موافقة المؤجر واستثناء على هذا الأصل يجوز الاتفاق على غير ذلك بأن يشترط للمؤجر على المستأجر المنع من التأجير من الباطن أو النزول عن الإيجار وهو ما يعرف بالشرط الهائع من النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن.

ويجوز للمؤجر أن يعلق الشرط الهائع من النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن لمدة زمنية معينة من إجمالي مدة العقد أو بالحصول على موافقة كتابية لاحقة منه بالسماح للمستأجر بالنزول من الإيجار والتأجير من الباطن

ويجب عدم التوسع في تفسير الشرط الهائع أو المقيد بشرط المنع من الإيجار من الباطن والنزول عنه لا يجب أن يفسر إلى المنع من إدخال شركاء في العين المؤجرة أو استغلال الغير للمكان المؤجر أو يقوم بتعيين مدير يتولى إدارة العين المؤجرة

كذلك يجوز للمؤجر أن يتنازل عن الشرط الهائع سواء كان ذلك بشكل صريح بأن يتنازل عن الشرط الهائع كتابة، وقد يكون ضمناً بأن يقبل وجود المستأجر من الباطن أو يقبل قبض الأجرة منه أو يقوم بمطالبة بالأجرة.

الفارق بين الزول عن الإيجار والتأجير من الباطن

• **التنازل عن الإيجار هو تنازل عن الحق في الإجارة - بما تحمله من حقوق وما تتحملة من التزامات - إلى الغير المتنازل إليه سواء كان ذلك بمقابل أو تبرع ويكون التنازل عن الإيجار في شكل حواله الحق والدين معا وقد يكون عن كامل مدة العقد أو جزء منه ، "فالتنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحمل عمله فيها ويكون بهذه المثابة يبعأ أوهية الحق المستأجر تبعا لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو دون مقابل أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد الإيجار يقع على عاتق المستأجر ذاته**

(طعن ٢١٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠)

• **الإيجار من الباطن هو إيجار جديد يبرم بين المستأجر الأصل والمستأجر من الباطن وعمله هو حق الانتفاع الخاص بالمستأجر الاصل ، " فالقصد بالتأجير من الباطن هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أى قيام المستأجر الاصل بتأجير حقه كله أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجره يتفق عليها بينهما**

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦ / ٣ / ١٠)

أهم الفوارق بينهما

١- **التنازل عن الإيجار هو حواله حق للمحقوق الناشئة عن عقد الإيجار وحواله دين للالتزامات الناشئة عنه فيحمل المتنازل إليه محل المستأجر المتنازل في جميع حقوقه والتزاماته تجاه المجر.**

أما **الإيجار من الباطن هو عقد إيجار جديد صادر من المستأجر الاصل - للغير عن ليس طرف في عقد الإيجار - لكامل حقه في الانتفاع بالعين أو جزء منه المستمد من الإيجار الاصل وقد يكون له شروط تختلف عن الإيجار الاصل.**

٢- **نفاذ النزول عن الإيجار في حق المجر يكون بإعلانه به أو قبوله له وفقا لنص المادة ٣٠٥، ٣١٦ مدنى والغالب في العمل هو قبول المجر للتنازل عن الإيجار وإلا كان قد اشترط منع المستأجر منه عند تحرير العقد والتوقيع عليه.**

أما **الإيجار من الباطن يكون نافذا في حق المجر إذا كان ثابت التاريخ في حالة الموافقة عليه.**

٣- **النزول عن الإيجار يلزم فيه أهلية التصرف باعتباره تصرف في الحق أما الإيجار من الباطن عمل من أعمال الاداره يكتفى بشأنه أهلية الإدارة.**

٤- **في النزول عن الإيجار تكون شروط عقد الإيجار واحده فيما بين المجر والمستأجر وفيما بين المستأجر والمتنازل له عن الإيجار ، أما في الإيجار من الباطن فقد تختلف شروط الإيجار فيما بين المجر والمستأجر عنها فيما بين المستأجر الاصل والمستأجر من الباطن**

ويستوي الأمر بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن من حيث المنع منها حيث منع المودر للمستأجر من أحدهما يقتضى بالتبعية منعه من الآخر وفقا لنص المادة ١/٥٩٤ من القانون المدني.

مق يحق للمستأجر النزول عن الإيجار

للغير رغم وجود الشرط المانع

"البيع بالجلدك"

نصت المادة ٥٩٤ من القانون المدني على حالة استثنائية يجوز فيها للمستأجر - عند توافر شروط معينة - أن يتنازل عن الإيجار للغير رغم وجود شرط مانع من المودر يمنعه من التنازل عن الإيجار وتمثل هذه الحالة فيما إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار انشئ به مصنع أو متجر أو اقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر فيجوز للمحكمة رغم وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري للمودر ضمان كافي وكان لا يلحقه ضرر محقق من هذا الأمر

واشترطت المادة ٥٩٤ مدني لذلك وجوب توافر شروط خمسة هي:

١- أن تكون العين المؤجرة متجرا أو مصنعا، وتكون جميع محتويات المصنع أو المتجر وعناصره مملوكة للمستأجر وأن يكون عقد الإيجار قد نص في بنوده على منع المستأجر من النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن.

٢- أن تتحقق ضرورة تدفع المستأجر إلى أن يبيع متجره أو مصنعه كأن يفلس المستأجر أو يصيبه مرض يحول بينه وبين مباشرة التجارة أو العمل في مصنعه أو يموت المستأجر ويعجز ورثته عن إدارة المتجر أو المصنع أولى غير ذلك، ويترك تقدير حالة الضرورة من حيث مدى توافرها من عدمه إلى قاضي الموضوع.

٣- أن يقدم مشتري المتجر أو المصنع المتنازل إليه عن عقد الإيجار ضمانا كافيا للمودر للقيام بالتزاماته الناشئة عن عقد الإيجار الذي انتقل إليه، ويستوي أن يكون رهن أو كفالة ولكن يجب ألا يكون هذا الضمان منقولات المتجر أو المصنع باعتبار أن المودر بحسب الأصل له حق امتياز على تلك المنقولات... وتقدر هذا الضمان يترك لسلطة قاضي الموضوع فقد يكون المستأجر الجديد - مشتري المتجر - أكثر ملاءمة من المستأجر القديم فتكون ملاءته ضمانا للمودر.

٤- ألا يلحق المودر من تنازل المستأجر عن الإيجار للغير - المشتري بالجلدك - ضرر محقق

وعبء إثبات الضرر هنا يقع على عاتق المور الذي يذهب وجود ضرر محقق يلحقه من هذا التنازل وتقديره متروك للقاضي الموضوع.

٥- أن يلجأ المستأجر الأصل للقضاء للحصول على حكم يخصص له في التنازل عن الإيجار لمشتري المتجر أو المصنع متى توافرت الشروط السابقة في حالة تمتعت المور عن الموافقة ولا تكفي توافر الشروط السابقة لتنازل المستأجر عن الإيجار بل يتعين الحصول على حكم قضائي يبيع ويسمح له بذلك ، ولا حاجة إلى الحصول على حكم قضائي متى وافق المور على هذا التنازل وهو أمر بلهجي. وتعرف هذه الحالة الاستثنائية بالبيع بالجندك حيث قضت محكمة النقض أن المراد بالجندك - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هو ما يشمل جميع عناصر المتجر أو المصنع الذي ينشئه المستأجر بالعين المؤجرة من ثابت ومنقول ومن مقومات مادية ومعنوية كالاسم التجاري والاتصال بالعملاء وقد استبدل القانون المدني بلفظ الجندك لفظي " مصنع أو متجر " فيها أورده بنص الفقرة الثانية من المادة ٩٤ من القانون المدني استثناء من الحظر المقرر على حق المستأجر في التنازل عن الإيجار وذلك حين ينشئ الأخير بالعين المؤجرة محلا تجاريا متجرا أو مصنعا ويضطر إلى بيعه فأجاز المشرع للمحكمة - تحت شروط معينة بالرغم من قيام ذلك الحظر أن تقضي بإبقاء الإيجار وهي حالة تخالف تلك التي ترد فيها الإجارة على عين زودها مالكها بأدوات وآلات أو مفروشات لاستثمارها في مشروع تجاري أو صناعي معين إذ يكفي لإخراج إيجارها من نطاق تطبيق أحكام قوانين إيجار الأماكن أن تكون هذه الأدوات والآلات أو المفروشات جدية وتكون الإجارة قد استهدفتها بحيث يعتبر المبنى في ذاته عنصرا ثانويا بالنسبة لها أو بمعنى آخر أن يثبت أن الإجارة شملت بالإضافة إلى منفعة المكان في ذاته مفروشات أو منقولات ذات قيمة تبرر تغليب منفعة تلك المفروشات أو المنقولات على منفعة العين وإلا اعتبرت العين مؤجرة خالية ، ولمحكمة الموضوع تقدير الفرش أو صوريته في ضوء ظروف الدوى وملابساتها. (الهادثان ٢٤٤ ، ٩٤ مدني)

(الطعن رقم ١٥٠٣ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٤/٧/١٩٩٤ من ٤٥ ج ٢ ص ١٢٠٨)

منع المستأجر من التزول عن الإيجار يقتضي

منعه من التأجير من الباطن والعكس

وفقا لنص المادة ٩٤ من القانون المدني أن منع المستأجر من أن يؤجر العين المؤجرة من الباطن يقتضي ذلك منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس ، وعلى ذلك بمجرد اشتراط المور على المستأجر منعه من التنازل عن الإيجار فإن ذلك يقتضي بالتبعية منعه من التأجير من الباطن دون الحاجة إلى اشتراط ذلك كتابه في العقد فيكفي المور أن يشترط على المستأجر أنه يمتنع عليه التزول عن

الإيجار للغير أو يمنعه من التأجير من الباطن فمنعه من أحدهما يقتضى منعه من الآخر.

الجزاء والأثر المترتب على مخالفة المستأجر الشرط

المانع من التزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن

في حالة مخالفة المستأجر للشرط المانع من التأجير من الباطن أو التزول عن الإيجار يكون للمؤجر الخيار بين:

١- أن يطلب تنفيذ عقد الإيجار "تنفيذا عينيا" وذلك بإزالة المخالفة وإعادة الحال إلى ما كانت عليه بإخلاء المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه واستمرار عقد الإيجار بشروطه فيها بينه وبين المستأجر الأصلي وطلب التعويض عما لحقه من ضرر.

٢- أو يطلب المؤجر فسخ عقد الإيجار مع التعويض لإخلال المستأجر بالتزامات التعاقدية وفقا للقواعد العامة.

ونرى أن مجرد قيام المستأجر بالتزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن رغم وجود شرط صحيح مانع من ذلك من قبل المؤجر فإن ذلك يحتم على القاضي فسخ الإيجار والتعويض للمؤجر متى لجأ المؤجر إليه ، وذلك إحصا لمبدأ العقد شريعة المتعاقدين وتحقيقا لمبدأ سلطان الإرادة باعتبار أن إخلال المستأجر بالتزامات مبرر كافي لفسخ عقد الإيجار وإلا ما كان المؤجر قد اشترط منعه من التزول عن الإيجار من حيث الأصل.

طلب الفسخ وأثره على عقد الإيجار من الباطن

□ يكون للمؤجر بمفرده فقط الحق في طلب فسخ عقد الإيجار بينها لا يجوز للمستأجر طلب فسخ الإيجار الأصلي أو طلب فسخ عقد الإيجار من الباطن المبرم بينه وبين المستأجر من الباطن أو فسخ التنازل عن الإيجار استنادا لوجود شرط منع يمنعه من ذلك ما لم يكن المستأجر الأصلي قد اشترط على المستأجر من الباطن ذات الشرط المانع على المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه.

□ وتقام دعوى الفسخ على المستأجر الأصلي بينما طلب الإخلاء يكون ضد المستأجر من الباطن أو المتنازل إليه مع المستأجر الأصلي حيث أنه بفسخ عقد الإيجار الأصلي يترتب عليه انقضاء عقد الإيجار من الباطن أو فسخ عقد المتنازل إليه. فالمرقر في قضاء محكمة النقض - أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلي لأى سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينقضي حتما بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذونا به من قبل المؤجر ذلك أن المستأجر الأصلي إنما يوجز من الباطن حقه المستند من عقد الإيجار الأصلي فإذا ما انقضى عقد المستأجر من الباطن ولو كان العقد الأخير مازال

ممتدا بحسب شروطه ، ولا يلزم لسريان حكم فسخ عقد الإيجار الأصل على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يلزم التنبيه عليه بالإخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصل إذا لا يعتبر المستأجر من الباطن من الغير حتى ولو كان لا يعلم بسبب الفسخ وقت استجاره ومن ثم فإن المستأجر الأصل يعد ممثلاً للمستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة من المورج ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ ضده إذ يعتبر غاصباً للعين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار الأصل وأصبح لا سند له في وضع يده.

(الطنن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ٢٩ / ٢ / ١٩٩٦ ص ٤٧ ج ١ ص ٣٩٧)

ن إلا أنه لا يجوز للمورج أن يقيم الدعوى على الممتازل إليه أو المستأجر من الباطن فقط دون اختصاص المستأجر الأصل وإلا كانت الدعوى غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفه باعتباره أن دعوى الفسخ غير قابلة للتجزئة حيث أن ما يسرى على المستأجر الأصل يسرى على الممتازل إليه عن عقد الإيجار أو المستأجر من الباطن.

وإذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار فإن دعوى الإخلاء وفسخ هذا العقد المؤسسة على عدم الوفاء بالأجرة أو التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار لا تستقيم إلا باختصاص جميع المستأجرين لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون لهم أو عليهم (الطنن رقم ٤٥٣٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٢/٩/٣٠) ومن ثم عند إقامة دعوى الفسخ للتنازل عن الإيجار يلزم اختصاص جميع المستأجرين - أو ورثة المستأجر - لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون لهم أو عليهم. وحتى لا يحتاج من لم يكن مختصم في الدعوى بعد ذلك من خلال دعوى عدم نفاذ حكم الفسخ في مواجهته.

ماذا لو اشترى المستأجر من الباطن العين المؤجرة وأثره؟؟

الأصل في اتحاد الذمة يقتضي وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه فيترتب على اجتماع صفتي الدائن والمدين في ذات الشخص انقضاء الدين. اجتماع صفتي المستأجر والمشتري للعين المؤجرة في شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار إلا إذا كان قد ترتب على الشراء حلول المشتري محل المورج في هذا العقد بالذات. شراء المستأجر من الباطن العين المؤجرة من المالك يترتب عليه حلوله محل المالك في الإجارة الصادرة منه إلى المستأجر الأصلي. عدم حلوله محل المستأجر الأصلي في الإجارة الصادرة من الأخير إليه.

(الطنن رقم ان رقها ٢٢٧ و ٢٢٨ لسنة ٢٨ ق جلسة ٢٧ / ٦ / ١٩٦٣ ص ١٤ ص ٩٢٨)

أي أن قيام المستأجر من الباطن بشراء العين من الهالك المؤجر لا يترتب عليه انقضاء العلاقة الإيجارية الأصلية لمجرد شرائه العين أو كونه مستأجر من الباطن بل يظل عقد الإيجار الأصل قائماً بشروطه المنقح عليها حين انتهائه أو زواله.

● تطبيقات قضائية تحكمه النقص

دعوى الإخلال للتنازل عن الإيجار دون إذن هي دعوى بفسخ عقد الإيجار. وجوب اختصام المستأجر الأصلي أو ورثته فيها. عله ذلك.

(الطنن رقم ١٠٦٧٤ لسنة ٧٥ ق - جلسة ٢٠٠٦/٢/١)

إذا تعدد الطرف المستأجر في عقد الإيجار فإن دعوى الإخلاء وفسخ هذا العقد المؤسسة على عدم الوفاء بالأجرة أو التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار لا تستقيم إلا باختصاص جميع المستأجرين لأن الفصل في الدعوى في كل هذه الحالات لا يحتمل إلا حلاً واحداً بعينه بالنسبة إلى الخصوم جميعاً ليكون لهم أو عليهم.

(الطنن رقم ٤٥٣٠ لسنة ٦٥ ق - جلسة ٢٠٠٢/٩/٣٠)

انقضاء عقد الإيجار الأصلي. أثره انقضاء عقد الإيجار من الباطن ولو كان التأجير مأذوناً به من المؤجر أو مازال ممتداً بحسب شروطه. لا يلزم لسريان حكم فسخ عقد المستأجر الأصلي على عقد المستأجر من الباطن. أن تقام الدعوى على هذا الأخير أو التنبيه بالاخلاء..... فالمقرر في قضاء محكمة النقض - أنه إذا انقضى عقد الإيجار الأصلي لأي سبب من الأسباب فإن عقد الإيجار من الباطن ينتهي حينها بانقضائه ولو كان التأجير من الباطن مأذوناً به من قبل المؤجر ذلك أن المستأجر الأصلي إنما يؤجر من الباطن حقه المستمد من عقد الإيجار الأصلي فإذا ما انقضى انقضى عقد المستأجر من الباطن ولو كان العقد الأخير مازال ممتداً بحسب شروطه ، ولا يلزم لسريان حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي على عقد المستأجر من الباطن أن تقام الدعوى على هذا الأخير ولا يلزم للتنبيه عليه بالاخلاء لكي يسرى عليه حكم فسخ عقد الإيجار الأصلي إذا لا يعتبر المستأجر من الباطن من الغير حتى ولو كان لا يعلم بسبب الفسخ وقت استجاره ومن ثم فإن المستأجر الأصلي يعد ممثلاً للمستأجر من الباطن في الدعوى المرفوعة من المؤجر ولقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر باستمرار إجراءات التنفيذ ضده إذ يعتبر خاصباً للعين المؤجرة بعد فسخ عقد الإيجار الأصلي وأصبح لاستد له في وضع يده.

(الطنن رقم ٢٤٨٢ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٦ / ٢ / ٢٩ من ٤٧ ج ١ ص ٣٩٧)

التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص

آخر يحمل عمله فيها ويكون بهذه المثابة يباع أوهبه لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو دون مقابل أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد الإيجار يقع على حق المستأجر ذاته.

(طعن ٢١٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠)

(طعن ٩٤٠ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٩/١٢/٣١)

التنازل عن الإيجار يتضمن نقل المستأجر لجميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار إلى شخص آخر يحمل عمله فيها ويكون بهذه المثابة يباع أوهبه لحق المستأجر تبعاً لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل أما إذا أبدى المستأجر رغبته في إنهاء العقد وقام بتسليم العين المؤجرة إلى المورج أو خلفه أو لأحد ملاك العقار على الشيوع فلا يعد ذلك تنازلاً له عن الإجارة بالمعنى المشار إليه آنفاً - إذ يترتب على هذا التصرف انقضاء العلاقة الإيجارية دون انتقالها لأي منهم.

(الطعن رقم ١٥٨٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢٦ ص ٨٠٠ لسنة ٤٠ ع)

المقصود بالتأجير من الباطن المعنى المراد في الشريعة العامة بتأجير المستأجر حقه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر لقاء جعل يتفق عليه بينهما ويستوي أن يكون التأجير من الباطن وأراد على العين المؤجرة كلها أو بعضها.

(طعن ٧١١ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/٢٦)

(طعن ٥٩٥ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٥/٣١)

(طعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

إذا كان الطاعنان يشتركان مع المستأجرة الأصلية في إدارة المقهى التي أقيمت على عين النزاع فإن وجودهما أصلاً في عين النزاع المؤجرة لا يكون بطريق الغصب بل بمقتضى عقد الشركة فإن كانت هذه الشركة مباحة ولا شيء في القانون ولا في عقد الإيجار المحرر بين المورج والمستأجرة يمنع من قيامها ، فإن الطاعنين يكون شأنهما في شغل العين المؤجرة شأن المستأجرة فيسرى عليهما ما يسرى عليها بالنسبة لطلب الإخلاء بعد انتهاء مدة الإيجار .

(طعن ١٨٩ لسنة ٣٠ ق جلسة ١٩٨٥/٣/١٨)

من المقرر أن للمستأجر أن يدخل معه شركاء في إستغلال العين المؤجرة أو أن يعهد إلى غيره بإدارة المحل المورج دون أن يكون في مثل هذه التصرفات إخلالاً بالشرط الهائج من التأجير من الباطن إذ يعتبر العقد في هذه الحالة عقد شركة أو عقد إدارة واستغلال لا تأجير من الباطن أو نزول عن

الإيجار أو ترك العين المؤجرة •

(طعن ٦٧٦ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٦/٦/١٩٧٩)

(طعن ٩٧٩ لسنة ٥٠ ق جلسة ٢٣/١/١٩٧٦)

(طعن ١٧٤٣ لسنة ٥١ ق جلسة ٢٣/٦/١٩٨٨)

إن إقامة الطاعنين -الموجرين- دعواهم بطلب إخلاء العين المؤجرة لتأجيرها بأكملها من الباطن على خلاف التصريح الصادر من الموجر الأصلي بقصر الإذن للمستأجر بالتأجير من الباطن على جزء منها يتم الاتفاق عليه بين طرفي العقد هو استعمال مشروع في هذا الطلب ولا تعسف فيه إذ ليس هناك ما يمنع قانونا من أن يتفق طرفا عقد الإيجار على تحديد نطاق الإذن بالتأجير من الباطن

(طعن ١٤٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ٢٨/٦/١٩٨٩)

إذا كان البين من مدونات الحكم المطعون فيه أن البند الثامن من عقد الإيجار الأصلي المبرم بين المطعون عليه الأول والمستأجرة الأصلية نص على عدم التأجير للغير وكان شرط الحصول على رضا الموجر بالتأجير من الباطن يلحق بالشرط الهانع المطلق في الأثر فلا يستطيع المستأجر إلا أن يخضع له دون أن يملك مناقشة الأسباب التي جعلت الموجر يفرضه عليه طالما أجاز المشرع الشرط الهانع مطلقا أو مقيدا فلا محل للمقول بأن الموجر يتعسف في استعمال حقه إذا تمسك بشرط يميزه القانون وارضاء المستأجر والذي لا ينوله حقه الشخصي في المنفعة أكثر مما اتفق عليه مع الموجر ويكون لاهل للمقول بتعسف الموجر في استعمال حقه حتى قام سبب تمسكه بالشرط الهانع •

(طعن ٣٠٣ لسنة ٤٧ ق جلسة ٢٣/٥/١٩٨١)

(طعن ١٣٨٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ٦/٦/١٩٧٩)

ولما كان هذا التصريح اشترطه القانون باعتبار الكتابة وسيلة للإثبات وليست ركنا شكليا فيه ومن ثم يجوز إثبات التنازل عن حظر التأجير من الباطن بنكول الموجر عن اليمين أو بإقراره الصريح أو الضمني وكان الثابت من مدونات الحكم أن الشركة الطاعنة قد تمسكت أمام محكمة الموضوع بأن الهالكين قد تسلمتا منها الإيجار بغير تحفظ مدة عامين وذلك بواسطة وكيلها عما يعتبر تنازلا ضمنا عن التصريح الكتابي بالتأجير من الباطن وطلب إحالة الدعوى إلى التحقيق لإثبات دفاعهما المشار إليه ومع ذلك لم يمر بالحكم هذا الطلب التفاتا ولم يرد عليه فإنه يكون قاصر التسبب ويتعين نقضه.

(طعن ١٥٠٩ لسنة ٤٩ ق جلسة ٤/٦/١٩٨٠)

قبض الهالك الأجرة من المستأجر من الباطن لا يبعد بمثابة إقرار منه يقوم مقام الإذن الكتابي

الصريح إلا إذا كان مباشرا وغير مقترن بأي تحفظ فإن لم يكن كذلك فإنه على العكس يتضمن جعلا لعقد الإيجار من الباطن .

(طعن ١٠٨ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨)

(طعن ١٠٢٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥)

(طعن ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

(طعن ١٤٠٢ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٢/٢/١٩)

قبض الموَجِّر الأجرة باعتبارها ديناً مستحقاً للمستأجر الأصلي قبل المستأجر من الباطن عدم اعتباره قبولاً للتنازل عنها .

(طعن ١٨٤٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٣)

علم المَوَجِّر بواقعة التأجير من الباطن وسكوته فترة طويلة دون اعتراض جواز اعتباره تنازلاً عن استعمال حقه في طلب الإخلاء تقدير ذلك من سلطة محكمة الموضوع .

(طعن ١٠٤٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١١/١٥)

حق المَوَجِّر في إخلاء المستأجر لتأجيرهِ العين من الباطن أو تنازله عن الإيجار جواز التنازل عنه صراحة أو ضمناً عدم جواز الرجوع عنه بعد حصوله .

(طعن ١١٤١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٢/١٣)

(طعن ٢٢٤٨ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥)

إذا كان الثابت من الحكم المطعون فيه أن عقد الإيجار المؤرخ ١٩٦٦/٥/١٥ أنصب على جزء من العقار المبين بالعقد لاستغلاله مخبِراً أو مسكناً فإن ثبوت مخالفة المستأجر لشروط العقد مكتملة بالقانون كان لتوفر مبرر الإخلاء سواء كانت المخالفة قد أنصبت على العين الموجهة جميعاً أم على جزء منها

(طعن ١٠٣٩ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٩)

طلب إخلاء المستأجر ثبوته لكل من له الحق في التأجير سواء كان مالكا أو مرخصاً له بالتأجير .

(طعن ١٨١٧ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٨٩/٧/٢١)

(طعن ٢٤٩٣ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٧)

لها كانت دعوى الإخلاء للتأجير من الباطن بدون إذن كتابي من المالك عملها فسخ الإجارة الصادرة منه إلى المستأجر الأصلي وليس الإيجار من الباطن إذ ينقضي حتما بانقضاء الإيجار الأصلي ومن ثم فهي ترفع من المالك لاعل المستأجر من الباطن وإنما على المستأجر الأصلي ليقول كلمته فيها أسند إليه من إخلال بالعقد بحيث إذا لم يختصم في الدعوى واختصم المستأجر من الباطن وحده كانت غير مقبولة لرفعها على غير ذي صفة على أنه يجوز للمالك أن يدخل المستأجر من الباطن في الدعوى إلى جوار المستأجر الأصلي وإن كان ذلك غير ضروري لأن الحكم الصادر ضد المستأجر الأصلي يجوز تنفيذه على المستأجر من الباطن ولو لم يختصم في الدعوى .

(طعن ١٩٧٤ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٦/٢٧)

(طعن ٢٣٨٣ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٨/٦/٢٠)

(طعن ١١٢ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٠/٧/٢٥)

(طعن ١٨٢٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/١/٩)

مخالفة حظر النزول عن الإيجار أو التأجير من الباطن تنتج أثرها في إيجاب الجزاء المذكور بمجرد وقوعها ولا ينتفى هذا الأثر بإزالة المخالفة .

(طعن ١٩٧٧/٦/١ مجموعة أحكام النقض ٢٨ - ١٣٤٠ - ٢٣٢)

حظر التنازل عن الإيجار دون إذن كتابي من المالك هو التزام بالامتناع عن عمل لا يقبل التجزئة مؤداه تنازل أحد المستأجرين عن الإيجار دون إذن للمؤجر حق طلب فسخ العقد والإخلاء - لا محل للتمسك بالأثر النسبي للعقد . حلة ذلك .

(طعن ٢١١٦ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١)

إذا أقام الحكم المطعون فيه قضاءه برفض دعوى الإخلاء لقيام المطعون ضدها الأول بتأجير العين محل النزاع من الباطن للمطعون ضده الثاني دون إذن صريح كتابي من الطاعنين على أن مجرد علمهم بهذه الواقعة يدل على موافقتهم الضمنية عليها مما يسقط حقهم في الإخلاء فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(طعن ٢٤١ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/١/٧)

المصالح والإدارات العامة ليست لها شخصية اعتبارية مستقلة عن الوزارة التي تتبعها والوزير

هو صاحب الصفة في تمثيلها في تعاقداتها وتمهدياتها قبل الغير لإحلال مصلحة الضرائب محل

جهاز تصفيه الحراسات لا يعد تنازلاً عن العين المؤجرة للغير إلا أن الإدارتين تابعتين لوزارة الداخلية الطرف الأصيل في التعاقد.

(طعن ٤٨ لسنة ٥٧ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٢٤)

١- منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حتى مقرر لمصلحة المؤجر يجوز له النزول عنه صراحة أو ضمناً ليس له من بعد حصوله، طلب فسخ الإجارة بسببه.

٢- الكتابة كطريقة لإثبات الإذن بالتنازل عن الشرط المانع ليست ركناً شكلياً ولا شرط لصحته يجوز إثبات التنازل الضمني بكافة طرق الإثبات.

(طعن ١٩٢٩ لسنة ٦٥ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/١١)

اتحاد الذمة يقتضي وجود التزام واحد يخلف أحد طرفيه الطرف الآخر فيه، فيتربط على اجتماع صفتي الدائن والمدين في ذات الشخص انقضاء الدين، ومن ثم فإن اجتماع صفتي المستأجر والمشتري للعين المؤجرة في شخص واحد لا تقوم به حالة اتحاد الذمة بالنسبة لعقد الإيجار فيقتضي بها إلا إذا كان قد تربط على الشراء حلول المشتري على المؤجر في هذا العقد بالذات، لأنه بذلك فتمتع في المشتري بالنسبة لهذا العقد صفتا المستأجر والمؤجر أما إذا كان شراء المطعون عليه (المستأجر من الباطن) وأخوته من المالكة الأصلية العين المؤجرة منها للطاعن (المستأجر الأصلي) قد تربط عليه حلولهم محل المالكة الأصلية في الإجارة الصادرة منها إلى الطاعن دون حلولهم محل الطاعن في الإجارة الصادرة منه إلى المطعون عليه فإن هذا الشراء لا تنشأ عنه حالة اتحاد ذمة تنتهي بها الإجارة الصادرة من الطاعن للمطعون عليه لأنه لم يكن من مؤداه اجتماع صفتي المستأجر والمؤجر في هذه الإجارة بذاتها في شخص المشتري ومن أجل ذلك تبقى هذه الإجارة قائمة ولو كانت ملكية العين المؤجرة جميعها قد انتقلت إلى المستأجر من الباطن وليس ثمة ما يمنع قانوناً من أن يكون المستأجر هو المالك إذا كان الحكم المطعون فيه لم يلتزم هذا النظر واعتبر عقد الإيجار من الباطن قد انفسخ بالنسبة إلى ثلث العين المؤجرة استناداً إلى قيام حالة اتحاد الذمة بشراء المطعون عليه ثلث العين المؤجرة فإنه يكون قد خالف القانون.

(الطعن رقم ان رقا ٢٢٧ و ٢٢٨ لسنة ٢٨ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٢٧ س ١٤ ص ٩٢٨)

لما كان المقصود بالتأجير من الباطن هو المعنى المراد به في الشريعة العامة أي قيام المستأجر الأصلي بتأجير حقه كله أو بعضه في الانتفاع بالعين المؤجرة إليه إلى آخر في مقابل أجره يتفق عليها بينهما فإذا انعدم الدليل على وجود مثل هذا الاتفاق بين المستأجر الأصلي ومن أشركه معه أو حل محله في الانتفاع بالعين المؤجرة أو ثار شك في حصوله انتفى التأجير من الباطن.

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٤٤٣)

متى كان ثبوت وقوع مخالفة الشرط المانع من التأجير من الباطن المبررة لفسخ عقد الإيجار الأصلي أن يكون عقد الإيجار من الباطن قد انعقد صحيحاً بين طرفيه جدياً لا صورياً لترتيب هذا الجزاء إذ العقد الصوري لا وجود له قانوناً ولا ينتج أثر فهو والعدم سواء وبالتالي لا تثبت المخالفة المبررة للفسخ بمقتضاه.

(الطعن رقم ٦٣٠٨ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٠ / ٣ / ١٩٩٦ م ٤٧ ج ١ ص ٤٤٣)

لا وجه للتحدي بطلان عقد التأجير من الباطن إذ هو بمثابة إيجار جديد عقد بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن ، ورد على حق الأول في الانتفاع بالعين ، ومن ثم يحكم العلاقة بين طرفيه ولو تم خلافاً لنص مانع متفق عليه في الإجارة الأصلية المبرمة بين المؤجر والمستأجر أو بالمخالفة لنص قانوني يحكم هذه العلاقة بحيث لا يجوز للطاعنين أن يتعرضوا للمطعون ضدها طوال مدة الإجارة التي عقدت بينهما إذ هذا المنع مقرر لمصلحة المالك أو المؤجر الأصلي وحده ولا يجوز لغيره التمسك بطلان العقد جزاء مخالفته

(الطعن رقم ٢١٥٠ لسنة ٥٣ ق - جلسة ٢١ / ١٠ / ١٩٩٣ - السنة ٤٤ ج ٣ ص ٢١)

مفاد البادتين ٥٦٦ ، ٥٩٧ من القانون المدني أنه في الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلي خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلي فيطالب كل منهما الآخر بحقوقه بمقتضى هذا العقد ويسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلي والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن ، ولا ينشئ هذا العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلي إلا في شيء واحد هو الأجرة أو إذا قبل المؤجر الأصلي الإيجار من الباطن بعد تمامه دون تحفظ أما سائر الحقوق والالتزامات الأخرى الناشئة عن عقد الإيجار فتبقى قائمة بين المؤجر والمستأجر الأصلي.

(الطعن رقم ٦١٦ لسنة ٥٣ ق (جلسة ٨ / ٦ / ١٩٨٩ م ٥٥٣ لسنة ٤٠ ع ٢)

المبحث السابع

الفسخ لعدم إجراء الترميم

أولاً: النصوص:

تنص المادة ٥٧٠ من القانون المدني على:

١- " لا يجوز للمستأجر أن يمنع المـؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة على أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كل وجزئ بالانتفاع بالعين جاز للمستأجر أن يطلب تعاماً للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

٢- ومع ذلك إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات سقط حقه فى طلب الفسخ "

كما تنص المادة ٥٨٢ من القانون المدني على:

" يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية التي يقضى بها المرف ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك ".

كما نصت المادة ٥٦٧ من القانون المدني على:

١- على المؤجر أن يتعمد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم فى أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية.

٢- وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أو بياض وأن يقوم بنزع الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

٣-

٤- كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

كما تنص المادة ٥٦٨ من القانون المدني على:

١- إذا تأخر المؤجر بعد اعتدائه عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة فى المادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء فى إجراء ذلك بنفسه وفى استيفاء ما أنفقه خصماً من الأجرة ، وهذا دون الإخلال بحقه فى طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

٢- ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر ، سواء كان العيب موجوداً وقت بدء الانتفاع أو طراً بعد ذلك إذا لم يتم المؤجر بعد اعتدائه بتنفيذ هذا الالتزام بميعاد مناسب ، على أن يستوفى المستأجر ما أنفقه خصماً من الأجرة.

ثانياً: البيان والتعليق:

الفارق بين الترميمات المستعجلة والضرورية والترميمات التأجيلية

(أ) الترميمات الضرورية والمستعجلة:

هي تلك الترميمات اللازمة لحفظ العين من الهلاك أو تلك اللازمة للانتفاع بها على الوجه المقصود منها ومن أمثلة تلك الترميمات تصدع جدران المنزل أو سقفه أو تقوية أساسات المنزل وتلك اللازمة للانتفاع بالعين على الوجه المقصود كإصلاح السلم وإصلاح المراحيض ويشترط في تلك الترميمات توافر أمران : ١- الضرورة ، ٢- الاستعجال.

(ب) الترميمات التأجيلية:

هي تلك الترميمات البسيطة التي يستلزمها الاستعمال العادي للعين المؤجرة وهي التي يحددها العرف ومثالها إصلاح صنابير المياه ومفاتيح الكهرباء إصلاح النوافذ والقاضي هو الذي يقدر ما إذا كانت الترميمات اللازمة للعين ترميمات بسيطة تدخل تحت بند الترميمات التأجيلية أو كانت ترميمات ضرورية وله سلطة تقديرية كاملة في تقدير ذلك حسب ظروف الدعوى .

من الملتزم بإجراء الترميمات؟:

يلتزم المؤجر بإجراء الترميمات الضرورية أو المستعجلة للعين المؤجرة وفقاً لنص المادة ٥٧٠ مدني ولا يميز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء تلك الترميمات .

بينما يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيلية وذلك وفقاً لنص المادة ٥٨٢ مدني أيما كان السبب وراء لزوم هذه الترميمات خطأ المستأجر أو نتيجة الاستعمال المألوف .

وإن أوجبت المادة ٥٦٧ من التقنين المدني على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية ، إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها - كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره - مما مؤداه أن أحكام المادة المذكورة ليست من النظام العام ، ومن ثم فإن المحكم المطعون فيه إذا استند في قضائه إلى ما نص عليه بمقتضى الإيجار من أن استعمال الطاعنين المستأجرين للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لها حقاً في ذمة المؤجر ، فإنه لا يكون قد خالف القانون ، إذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام.

إجراء الترميمات

(أ) إجراء الترميمات الضرورية

يجوز للمؤجر القيام بالترميمات الضرورية والمستعجلة فور علمه بها ولا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من القيام بها ولو كان من شأنه أن يخل بانتفاعه بالعين لأن حفظ العين من الهلاك مقدم على انتفاع المستأجر ((عقد الإيجار للدكتور سليمان مرفس المجلد الثاني: طبعة ١٩٩٣ ص ٣٤٨))

فإذا امتنع المؤجر عن إجراء الترميمات الضرورية فإنه وفقا للقواعد العامة حسبما نصت المادة ٢٠٩ مدني في الالتزام بعمل إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيصا من القضاء في القيام بالترميمات على نفقة المؤجر كما يجوز له التنفيذ دون إذن القضاء ثم يرجع بعد ذلك عليه بها تكبده من نفقات .

مع مراعاة أنه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كل أجزئي بالعين - في حالة قيام المؤجر بها- كان للمستأجر الخيار بين أمرين أولهما طلب إنقاص الأجرة نظير انتقاص المنفعة وثانيهما أن يطلب الفسخ إذا فاق عليه الغرض من الإيجار وهو المنفعة .

إلا أنه إذا بقي المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات يكون بذلك قد أسقط حقه في طلب الفسخ ولا يكون أمامه سوى نقص الأجرة .

••• كذلك يجب مراعاة أنه في حالة صدور قرار من الجهة الإدارية المختصة بالترميمات للعين المؤجرة تعين الالتزام بهذا القرار الإداري وتنفيذه على الوجه الذي يتطلبه لعدم وجود دخل لإرادة المؤجر بشأنه ولو استلزم ذلك الإخلاء المؤقت الكلي أو الجزئي تعين الالتزام به ويجوز للمستأجر أو المؤجر الاعتراض عليه وفقا للأحكام المنصوص عليها بهذا الشأن .

وعلى ذلك في حالة معارضة المستأجر لإجراء المؤجر للترميمات الضرورية جاز للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر حتى إتمام هذه الترميمات بل له أيضا أن يهدمها إذا لزم الأمر مع مراعاة أحكام تشريعات المباني • (الوسط في شرح القانون المدني د /عبد الرزاق السنهوري الجزء ٦ ص ٣٧٧)

كما أن إجراء الترميمات ليس قاصرا على المؤجر فقط بل يجوز للشريك أو الهالك إذا كان الإيجار صادر من غير المالك، النائب، الوصي

(ب) إجراء الترميمات التأجيرية

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية سواء كان السبب وراثتها يرجع إلى أقدميه وقدم العين المؤجرة أو كانت راجعة إلى : أ) المستأجر أو خطأ المقيمون • •

ويشترط في التزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية:

١- أن يكون العرف يقضى بالزام المستأجر بإجراء مثل تلك الترميمات •

٢- ألا يكون هناك اتفاق على إعفاء المستأجر منها •

وعلى ذلك هناك بعض أنواع الترميمات لا يقع عبء إجرائها لأعلى المستأجر ولا على المؤجر مثل تلك الخاصة بإجراء الدهانات والبياض للغرف فإن العبرة بما يقضى به العرف فعلا في بيان الملتزم بتلك الترميمات •

ولكن إذا كان السبب وراء تلك الترميمات لا يرجع إلى المستأجر فلا يلتزم بها المستأجر كما لو كانت راجعة إلى المؤجر أو أحد أتباعه أو السبب الأجنبي •

جزاء عدم قيام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية

في حالة امتناع المستأجر عن إجراء الترميمات التأجيرية يكون للمؤجر أن يطلب التنفيذ العيني وفقا لنص المادة ٢٠٩ مدني على النحو الذي قرره القواعد العامة كما يجوز للمؤجر أن يحصل على ترخيص من القضاء بإجراء الترميمات التأجيرية على نفقة المستأجر كما يجوز للمؤجر أن يلجأ إلى التهديدات المالية •

طلب الفسخ والإخلاء

يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة وذلك لإخلال المستأجر بالتزام تعاقدي يقع عليه وهو التزامه بإجراء الترميمات التأجيرية عما يكون ذلك مبررا لطلب الإخلاء •

إلا أن للقاضي سلطة تقديرية كاملة في أن يقضى بالفسخ من عدمه حسب ظروف الدعوى إلا أنه الغالب الأعم ألا يكون في عدم إجراء المستأجر للترميمات التأجيرية مبررا للإخلاء والفسخ لعقد الإيجار لعدم وصولها لحد الجسامة والضرر الذي يبرر الإخلاء فيجوز للقاضي أن يمهل المستأجر فترة لإجراء تلك الترميمات كما يجوز للمؤجر أن يطلب التعويض •

أعباء الترميم في قانون البناء رقم ٢٠٠٨/١١٩

وتأثيره على المستأجر الخاضع عقده للقانون المدني

تناول قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩ وجوبه إنشاء التحادات شاغلين للمقار التي يبلغ عدد وحداته خمس وحدات فأكثر ووضع ضوابط قانونية وشروط لهذا الاتحاد - وهي ليست مجال بحثنا هنا - إلا أنه نظرا لوجود ارتباط شديد بين تلك الأحكام ولا سيما الخاص منها بالترميم

والصيانة رأينا عرض أوجه الارتباط بينها وبين حقوق والتزامات المستأجر الخاضع عقدة لأحكام قانون المدني.

وقد نصت الهادة (٢/٧٧) من القانون رقم ٢٠٠٨/١١٩ على أنه في العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو في الإتحاد ((اتحاد الشاغلين)) - وليس المستأجر - ويلتزم بأداء اشتراك إتحاد الشاغلين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون. أي أن الم لازم بأعباء الترميم الضرورية هو مالك الوحدة - الموجرة وفقا لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - إلا أن ذلك لا يعفى المستأجر وفقا لهذا القانون القيام بأعمال الترميم التأجيلية " كإصلاح صنابير المياه ومثيلاتها من الأمور البسيطة " حيث النص الوارد بقانون البناء خاص بالترميمات الضرورية.

ماذا لو لم يكن هناك إتحاد شاغلين وصدر قرار بالترميم

هل للمستأجر الحق في الحصول على الإذن بالترميم

• نصت الهادة "٣/٩٣" من قانون البناء الموحد رقم ١٩ لسنة ٢٠٠٨:

" وفي حالة عدم وجود إتحاد شاغلين يجوز للمستأجر إذا تأخر المالك والجهة الإدارية المذكورة عن القيام بتنفيذ ما نص عليه القرار النهائي أن يحصل على إذن من القضاء المستعجل في أن يجري الأعمال المقررة دون ... إلى الحصول على موافقة المالك وأن يستوفي ما أنفقه خصما من مستحقات المالك لديه ".

ووفقا لهذه الهادة يحق للمستأجر أن يلجأ لقاض الأمور المستعجلة بطلب إجراء أعمال الترميم المقررة دون الحاجة إلى الحصول على موافقة المالك على أن يتم خصم قيمتها من مستحقات المالك لديه ويشترط لذلك توافر الأمور الآتية:

١- ألا يكون هناك إتحاد شاغلين ، فإذا كان هناك إتحاد شاغلين أو كان القرار الصادر له القرار يدخل ضمن إتحاد الشاغلين فلا تكون الدعوى مقبولة شكلا حيث أن الهادة اشترطت لقبول دعوى لجوء المستأجر لقاض الأمور المستعجلة ألا يكون هناك إتحاد شاغلين.

٢- أن يكون القرار محل التنفيذ نهائيا بأن يكون قد استوفى وسيلة الطعن رقم المقررة أوبشت فوات مواعيد الطعن رقم دون التظلم من القرار أما إذا كان القرار لم يعد نهائيا بعد بأن بات محلا لطعن فإن الدعوى تكون غير مقبولة شكلا.

٣- تراخى المالك أو الجهة الإدارية عن التنفيذ فلا بد أن يتقدم المدعى صاحب إذن الترميم بيا

يفيد تراخى الجهة الإدارية عن تنفيذ القرار.

أحقية رئيس اتحاد الشاغلين فى الحصول على إذن بدخول عقار

لترميم الإصلاحات الداخلية عند امتناع المستأجر " الشاغل "

عن اجراء الترميمات

• نصت المادة ٨٨ من قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩ على:

" يلتزم الشاغل بإجراء الإصلاحات الداخلية للوحدة التي يشغلها ولسائر الأجزاء المفروزة التي يملكها أو يحوزها متى كان من شأن عدم إجرائها الإضرار بأحد من الشاغلين أو إلحاق أذى بالمبنى وإذا تراخى الشاغل عن تنفيذ الإصلاحات المذكورة جاز لرئيس الاتحاد — بعد تكليف الشاغل بالإصلاح بموجب كتاب مسجل مصحوب بعلم الوصول خلال سبعة أيام على الأقل — أن يستصدر من القاضي المختص بالأمور المستعجلة فى المحكمة الكائن بدائرتها العقار إذنا بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة الشاغل.

ويشترط حتى تكون الدعوى مقبولة التي ترفع أمام القضاء المستعجل والتي يطلب فيها رئيس الإتحاد إذن بدخول الوحدة لإجراء الإصلاحات والترميم:

أولاً: أن يكون هناك قرار ترميم مبين به أعمال الترميم المطلوبة حتى يتسنى وجود دليل على أن الوحدة تستدعى الدخول لإجراء أعمال الترميم والصيانة.

ثانياً: أن يكون المدعى فى تلك الدعوى رئيس إتحاد الشاغلين ، ويتلاحظ أن النص جاء بقصر هذا الأمر عليه فقط دون غيره وإن كنا نرى أنه يحق للمالك أيضاً ذلك باعتبار أن له مصلحة وصفة ولا سيما فى حالة عدم وجود إتحاد شاغلين.

ثالثاً: أن يخطر رئيس الإتحاد أو المالك — شاغل الوحدة — بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول بنبه عليه خلال سبعة أيام على الأقل يكلفه فيه بإنهاء الإصلاحات والأعمال المطلوبة بالوحدة.

• بعد ذلك يحق لرئيس إتحاد الشاغلين اللجوء إلى محكمة الأمور المستعجلة الواقع فى دائرتها العقار ليحصل على إذن بدخول الوحدة لتنفيذ الإصلاحات على نفقة شاغل الوحدة

جزاء عدم تنفيذ الالتزامات المالية للشاغليين

في قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩

ليس له علاقة بعقود الإيجار الخاضعة للقانون المدني

تنص المادة (٣/٨٧) من قانون البناء الموحد رقم ٢٠٠٨/١١٩ على: "..... وفي جميع الأحوال يترتب على عدم سداد كل أو بعض الاشتراكات أو الالتزامات والنفقات المشار إليها ما يترتب على عدم سداد الأجرة من آثار قانونية". يترتب على عدم سداد الالتزامات المالية نفس الآثار المترتبة على عدم سداد الأجرة وهذا النص لا يعمل به ولا شأن له إذا كانت العين موجرة وفقا لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦، حيث نصت المادة (٢/٧٧) من القانون البناء رقم ٢٠٠٨/١١٩ على أنه في العقارات التي تخضع بعض وحداتها للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يكون مالك الوحدة هو عضو في الاتحاد ((اتحاد الشاغليين)) - وليس المستأجر - ويلتزم بأداء اشتراكات الاتحاد الشاغليين وكافة الالتزامات الأخرى المقررة وفقا لهذا القانون ومن ثم لا يعمل بالنص على المستأجر الخاضع للقانون المدني.

تطبيقات قضائية لحكمة النقص

الزام المور بصيانة العين الموجرة وحفظها.

(الطعن رقم ١٠٧٠ لسنة ٧٤ ق - جلسة ٢٠٠٥/١١/١٧)

.. (تنقض جلسة ١٩٧٣/١/١٢ - مجموعه المكتب الفني - السنة ٢٤ - ج ٢ - ص ٨٩٦)

إذا كان الواقع في الدعوي أن النزاع في دعوي الإخلاء لعدم الوفاء بالأجرة. مرده إلى الترميمات التي أجراها الطاعنان بوصفها مستأجرين وأنها يطالبان بخصمها من الأجرة استنادا إلى ما قرره الفقرة الثانية من المادة ٥٦٨ من القانون المدني، والتي تحولها إجراء الترميمات. المستعجلة أو البسيطة بما يلزم به المور، وأن يستوفيا ما أنفقاه فيها دون ترخيص من القضاء خصما من الأجرة، وإلى أن قرار مجلس الوزراء الصادر بتاريخ ١٩٥٦/٣/٢١ بشأن ترميم الأماكن المستأجرة لأغراض التعليم حل الملاك من نفقات هذا الترميم بما يوازي ٢٠٪ فقط من قيمة الإيجار السنوي على أن تضاف إلى ميزانية الوزارة باقي التكاليف وكانت المادة ٥٦٨ آفة الذكر تشترط لإعفاء المستأجر من طلب الترخيص السابق أن يعلن المستأجر المور أن يقوم بالترميم وألا يقوم به المور بعد اعداره في وقت مناسب يجلبه المستأجر وكانت الأوراق خلوا مما يفيد هذا الاعذار كما لم يدع الطاعنان قيامها به، فإنه لا يجوز للمستأجر أن يستقطع من الأجرة شيئا في مقابل مصروفات يكون قد أنفقها في إصلاح العين ولو كان الاتفاق على ترميمات مستعجلة مما تحول المادة المشار إليها إجراءه دون حاجة إلى ترخيص من

القضاء طالما أنه قام بها دون اعدار المؤجر بإجرائها في وقت مناسب. (م ٥٦٨ مدني)
(الطنع رقم ٦٢٧ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٠ من ٢٨ ص ١٠٠٧)

ما نصت عليه المادة ٥٦٨ من القانون المدني من وجوب قيام المستأجر بأعداد المؤجر للقيام بإجراء الترميمات الضرورية لا يسري على أحوال المسؤولية التقصيرية.

(الطنع رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ من ١٨ ص ١٥٦٠ ع ٤)

متى كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر الشركة الطاعنة (المؤجر) مسئولة مسئولية تقصيرية عن صيانة ماسورة تصريف المياه الخاصة بالشقة التي تعلو محل المطعون ضده (المستأجر) والتي يستأجرها شخص آخر تأسيسا على أنها تعتبر من مصارف المياه التي جعلت المادة ٥٦٧ من القانون المدني الالتزام بصيانتها من الترميمات الضرورية التي تقع على عاتق المؤجر، فإنه لا يكون قد خالف القانون.

(الطنع رقم ١٩٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٠/٢٦ من ١٨ ص ١٥٦٠)

لئن كان عقد الإيجار موضوع الدعوى قد أبرم في ظل التقنين المدني الملغي الذي لم يتضمن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، إلا أن للمتعاقدين حرية التراضي على إضافة هذا الالتزام إما في عقد الإيجار، وأما في اتفاق لاحق ويكون هذا الالتزام التزاما عقديا في الحالتين.

(الطنع رقم ١٩٧ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١٦ من ٢٩ ص ٤٩٧)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن الإصلاحات والتحسينات الجديدة التي يكون المؤجر قد أدخلها في العين المؤجرة قبل التأجير تقوم ويضاف ما يقابل انتفاع المستأجر بها إلى الأجرة التي تحدد على الأسس التي قررتتها تشريعات إيجار الأماكن المتعاقبة.

(الطنع رقم ٥١٠ لسنة ٤٨ ق - جلسة ١٩٨٣/٦/٩ من ١٣٨٥ - السنة ٣٤)

وإن أوجب المادة ٥٦٧ من التقنين المدني على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وأن يقوم في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيلية، إلا أنها نصت في فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام باتفاق خاص بقولها - كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره - مما موداه أن أحكام المادة المذكورة ليست من النظام العام، ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه إذا استند في قضائه إلى ما نص عليه بعقد الإيجار من أن استعمال الطاعنين (المستأجرين) للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا في ذمة المؤجر، فإنه لا يكون قد خالف القانون، إذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام.

(الطنع رقم ١٤٤ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/٦/١٥ من ١٨ ص ١٢٩٢ ع ٣)

التحسينات التي يجريها المؤجر بعد التأجير وأثناء انتفاع المستأجر والتي تعتبر ميزه جديدة

يوليها له بقصد تسهيل هذا الانتفاع ودون أن تكون ضرورية له ، كالمساعد ، فإنه لاسبيل إلى إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بها يضاف إلى الأجرة إلا بموافقة ، كما أنه لا يحق له هذا الانتفاع دون أداء مقابله ، وذلك كله إعمالاً للأصل العام المقرر بالفقرة الأولى من المادة ٧٤١ من القانون من أن - العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز تعديل اتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون - مما موداه أنه لا يجوز إجبار المستأجر على أداء مقابل هذه الميزة والتي لم تكن في حسبانته عند التعاقد مع ما قد تمثله من عبء على كاهله ، إلا إذا كان قد طلبها أو وافق عليها ، فأصبح بذلك التزامه بمقابل الانتفاع بها التزاماً تعاقدياً لا يجوز له التحلل من الوفاء به ، وإذا ثبت أنه انتفع بها وإن لم يكن قد وافق عليها ، فعندئذ يقوم مقام ما انتفع بها ويلزم بأدائه ، وكل ذلك ما لم ينص القانون على إلزام المستأجر بمقابل الانتفاع بهذه الميزة.

(الطنن رقم ٣١٧ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٩١/١/١٠)

إذا كانت المادة ٣٧٠ من القانون المدني الملغي قد نصت في فقرتها الأولى على أن لا يكلف المؤجر بعمل أية مرممة كانت إلا إذا اشترط في العقد إلزامه بذلك ، وكان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين قد خلا من مثل هذا الشرط ، فإن مقتضى ذلك أنه لا يجوز للمستأجر أن يرجع على المؤجر بها أنفقه في الترميمات الضرورية التي قصد بإجرائها إلى مجرد استكمال الانتفاع بالعين المؤجرة ولا بها أنفقه في التحسينات التي أجراها أنه أراد بها فائدته لافائدة المؤجر أما المصروفات الضرورية التي ينفقها المستأجر لحفظ العين من الهلاك فله أن يرجع بها على المؤجر طبقاً للقواعد العامة واستناداً إلى نص المادة ٣/٦٠٥ من القانون المدني الملغي التي كانت تقرر الحق في حبس العين لمن صرف عليها مصاريف ضرورية أو مصاريف لصيانتها ، وللمستأجر أن يرجع بهذه المصاريف على المؤجر سواء أذن بها أم لا فإذا لم يلتزم الحكم المطعون فيه هذه القواعد ولم يفرق بين المصاريف الضرورية اللازمة لحفظ العين المؤجرة من الهلاك والتي يجوز للمستأجر الرجوع بها على المؤجر وبين مصاريف الترميمات الضرورية الخاصة باستيفاء المنفعة ومصاريف التحسينات التي لا يجوز الرجوع بأي منها على المؤجر في ظل القانون المدني الملغي ، فإنه يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطنن رقم ٤٨٩ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/١١/١٤ من ١٩ ص ١٣٧١ ع ٣)

التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة يقابله التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة. إخلال الأول بالتزامه. أثره. للمستأجر دفع دعوى إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة.

(الطنن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

النص في الهادتين ١/٥٦٧ ، ٥٦٨ من القانون المدني يدل. وعلى ما جرى به قضاء محكمة

التقص. على أن التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة هو التزام يقابل التزام المستأجر بالوفاء بالأجرة فيحق للمستأجر أن يدفع الدعوى المرفوعة بطلب إخلائه لعدم الوفاء بالأجرة إذا لم يتم بتنفيذ ما في ذمته من التزام بصيانة العين المؤجرة.

(الطعن رقم ٤١٢١ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٤/٤)

المبحث الثامن

الفسخ لعدم تقديم المستأجر

الضمانات المقررة للمؤجر اقتضاء لحقوقه

النص

تنص المادة ٨٨٨ من القانون المدني :

((يجب على كل من استأجر منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك أو أرضا زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين ، أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين ، هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت ، ويعفى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا قدم المستأجر تأمينا آخر))

البيان والتعليق

وفقا لنص المادة ٨٨٨ من القانون المدني يشترط لإعمال الالتزام الواقع على المستأجر بوضع أثاثا أو بضائع أو محصولات أو مواشي أو أدوات بالعين المؤجرة تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة هي :

١- أن تكون العين المؤجرة منزلا أو مخزنا أو حانوتا أو مكانا مماثلا لذلك - كشقة سكنية - أو أرضا زراعية أما غير ذلك فلا وجوب لإعمال الشرط.

٢- أن تكون قيمة المنقولات كافية لضمان الأجرة المستحقة في ذمة المستأجر عن مدة سنتين، أو عن كل مدة الإيجار إذا كانت مدة عقد الإيجار تقل عن سنتين

٣- أن يكون المستأجر قد تمكن بالفعل من الانتفاع بالعين المؤجرة.

إلا أنه يجب مراعاة أن هذا كله مالم يقضى الاتفاق بين المؤجر والمستأجر بغير ذلك أو كان المستأجر قد عجل قيمة الأجرة عند بداية الإيجار.

وعلى ذلك إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بهذا الالتزام المقرر بنص المادة ٨٨٨ من القانون المدني أن يطلب فسخ عقد الإيجار وفقا للقواعد العامة.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض " النص في المادة ٨٨٨ من التقنين المدني يدل على أن عقد الإيجار من عقود المعاوضة تتقابل فيه الالتزامات بين طرفيه ، والأجرة فيه وعلى ما جاء بمذكرة المشروع التمهيدي تقابل مدة الانتفاع فلا يستحق المؤجر الأجرة إلا إذا مكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، ولما كانت عقود إيجار الأماكن الخاضعة لقوانين الإيجارات الاستثنائية قد لحقها الامتداد القانوني لمدة غير محددة ويتعلق ذلك بالنظام العام ، إلا أن المشرع قد كفل للمؤجر الحق في إخلاء المكان المؤجر في الحالات التي نص عليها القانون على سبيل الحصر ، ومن المسلم به أن أسباب الإخلاء المنصوص عليها في تلك القوانين وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - من الأمور المتعلقة بالنظام العام - ومن ثم يتعين على محكمة الموضوع ومن تلقاء نفسها أن تبحث سبب الإخلاء أساس

الدعوى. ويتحقق من توافره، وإلا تنقضى بالإخلاء إذا لم يتحقق سببه ولما كان النص في المادة ١٨/ب من القانون رقم ١٣٦ لسنة ٨١ الذي تخضع له واقعة التراجع للمؤجر طلب إخلاء المكان المؤجر - إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك ٠٠٠ - يدل على أن مناط الإخلاء هو عدم قيام المستأجر بالوفاء بالأجرة المستحقة للمؤجر، ويرجع في بيانها للقانون الذي يملؤها، أما أساس الالتزام بها ومداه فتحكمه القواعد العامة، التي تنقضى بأن الأجرة مقابل الانتفاع إحصائيا لأحكام المادة ٥٥٨ من القانون المدني، فإذا ثبت أن المؤجر مكن المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، ولم يتم الأخير بسدادها، وجب الحكم بالإخلاء، وعلى العكس وبطريق الزوم، إذا حال المؤجر بين المستأجر والانتفاع بالعين المؤجرة، فلا تكون هناك أجرة مستحقة، ولا يحق للمؤجر طلب الإخلاء.

(الطعن رقم ٩٨٢ لسنة ٥٥ ق - جلسة ١٩٨٦/٥/٢٩ - ص ٦٢٧ - لسنة ٢٧)

كما تنص المادة ٥٨٩ من القانون المدني:

١٠ - يكون للمؤجر، ضمانا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار، أن يجبر جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يبيع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق.

٧ - وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة، أو كانت المنقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها نفي بضمين الأجرة وفاء تاما.

وحق المؤجر في أن يجبر جميع المنقولات الخاصة بالمستأجر الموجودة بالعين المؤجرة مشروط بأن تكون المنقولات قابلة للحجز عليها، وأن تكون مثقلة بامتياز المؤجر وحتى لو لم تكن مملوكة للمستأجر. وللمؤجر الحق في أن يبيع في نقلها، فإذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه، كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق. إلا أنه ليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أو في الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة.

حق الامتياز المقرر للمؤجر على منقولات المستأجر

تنص المادة ١١٤٣ من القانون المدني على:

١- أجرة المباني والأراضي الزراعية لستين أولمة الإيجار إن قلت عن ذلك ، وكل حق آخر للمؤجر بمقتضى عقد الإيجار ، يكون لها جميعا امتياز على ما يكون موجودا بالعين المؤجرة وملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز ومن محصول زراعي.

٢ - ويثبت الامتياز ولو كانت المنقولات مملوكة لزوج المستأجر أو كانت مملوكة للغير ولم يثبت أن المؤجر كان يعلم وقت وضعها في العين المؤجرة بوجود حق للغير عليها ، وذلك دون إخلال بالأحكام المتعلقة بالمنقولات المسروقة أو الضائعة.

٣ - ويقع الامتياز أيضا على المنقولات والمحصولات المملوكة للمستأجر من الباطن إذا كان المؤجر قد اشترط صراحة عدم الإيجار من الباطن. فإذا لم يشترط ذلك فلا يثبت الامتياز إلا للمبالغ التي تكون مستحقة للمستأجر الاصل في ذمة المستأجر من الباطن في الوقت الذي ينلره فيه المؤجر.

٤ - وتستوفى هذه المبالغ الممتازة من ثمن الأموال المثقلة بالامتياز بعد الحقوق المتقدمة الذكر، إلا ما كان من هذه الحقوق غير نافذ في حق المؤجر باعتباره حائزا حسن النية.

٥ - وإذا نقلت الأموال المثقلة بالامتياز من العين المؤجرة على الرغم من معارضة المؤجر أو على غير علم منه ولم يبق في العين أموال كافية لضمان الحقوق الممتازة ، بقى الامتياز قائما على الأموال التي نقلت دون أن يضر ذلك بالحق الذي كسبه الغير حسن النية على هذه الأموال ، ويبقى الامتياز قائما ولو أضر بحق الغير لمدة ثلاث سنوات من يوم نقلها إذا أوقع المؤجر عليها حجزا استحقاقيا في الميعاد القانوني. ومع ذلك إذا بيعت هذه الأموال إلى مشتر حسن النية في سوق عام أو في مزاد علني أو بمن يتجر في مثلها، وجب على المؤجر أن يرد الثمن إلى هذا المشتري.

ومدلول نص المادة ١١٤٣ من القانون المدني أن - أجرة المباني والأراضي الزراعية لستين أولمة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر وملوكا للمستأجر من منقول قابل للحجز - مفاده أن امتياز دين الأجرة على المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قاصر فقط على أجرة ستين أولمة الإيجار إن قلت عن ذلك.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض ((نص في المادة ١١٣٣ من القانون المدني على أنه -

لا يتمتع بحق الامتياز على من حاز المنقول بحسن نية ويعتبر حائزا في حكم هذه المادة - مؤجر العقار بالنسبة إلى المنقولات الموجودة في العين المؤجرة مفاده أن جميع حقوق الامتياز سواء كانت حقوق امتياز عامة في جميع أموال المدين أم كانت حقوق امتياز خاصة على منقول معين ، لا يتمتع بها على الحائز حسن النية لأنه بالإضافة إلى أن عبارة - حق الامتياز - جاءت بهذا النص عامة دون

تخصيص فإن هذا النص ورد في الفصل الأول من الباب الرابع من الكتاب الرابع من القانون المدني الخاص بالأحكام العامة في حقوق الامتياز هذا فضلا عن أن هذا النص قصد به تغليب قاعدة الحيازة بحسن نية علي الامتياز سواء كان خاصا أم عاما وإذ كانت المادة ١٢٤ من القانون ٦٣ لسنة ١٩٦٤ تنص علي أن المبالغ المستحقة للهيئة الطاعة . الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية . يكون لها امتياز علي جميع أموال المدين من منقول وعقار ، فإن ذلك لا يعني أنه يحتج بها علي الحائز حسن النية شأنها في ذلك شأن سائر حقوق الامتياز سواء كانت عامة أو خاصة .

(الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٩ ع ٢ ص ٣٢٢)

((النص في المادة ١١٤٣ من القانون المدني علي أن - أجرة المباني والأراضي الزراعية لستين أولمسة الإيجار إن قلت عن ذلك وكل حق آخر للمؤجر ومملوكا للمستأجر من منقول قابل للمحجز..... - مفاده أن امتياز دين الأجر علي المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة قاصر علي أجرة ستين ، ولما كان دين الأجرة المستحقة للمطعون عليهم الخمسة الأول هو مبلغ ٥٥١٢ جنيها فقط وكان الحكم المطعون فيه قد خصصهم بكامل دين الأجرة المستحق لهم وقدره ٧٥٠٥ جنيها علي سند من القول بأن دين الهيئة الطاعة . الهيئة العامة للتأمينات الاجتماعية . طبقا للفقرة الرابعة من المادة ١١٤٣ من القانون المدني لا ينفذ في حقهم ، مع أن ذلك النص فيها فرضه من استبعاد حقوق الامتياز التي تتقدم امتياز المؤجر ومن بينها المبالغ المستحقة للخزانة العامة والتي اعتبر المشرع مستحقات الهيئة الطاعة في مرتبتها بالمادة ١٢٤ من القانون رقم ٦٣ لسنة ١٩٦٤ لا يكون بالنسبة للأجرة علي إطلاقها وإنما يعني الأجرة التي حددتها الفقرة الأولى من ذات المادة بستين فقط ومن ثم فإن امتياز المؤجر باعتباره حسن النية . طبقا للمادة ١١٣٣ مدني . لا يتقدم علي امتياز الهيئة الطاعة إلا في حدود ستين ، وإذ خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر ، فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه .

(الطعن رقم ١٣٦٢ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٠/٥/١٩٧٩ ع ٣ ص ٣٢٢)

الحجز التحفظي على منقولات المستأجر:

تنص المادة ٣١٧ من قانون المرافعات على:

"المؤجر العقار أن يوقع في مواجهة المستأجر أو المستأجر من الباطن الحجز التحفظي على المنقولات والثمرات والمحصولات الموجودة بالعين المؤجرة وذلك ضماناً لحق الامتياز المقرر له قانوناً. ويبرز له ذلك أيضاً إذا كانت تلك المنقولات والثمرات والمحصولات قد نقلت بدون رضائه من العين المؤجرة ما لم يكن قد مضى على نقلها ثلاثون يوماً."

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض "إذا كان الحجز الذي أوقعه المؤجر على ما بالعين المؤجرة هو حجز تحفظي على منقولات للمستأجر من الباطن تم في ظل قانون المرافعات القديم، فإنه ليس من شأن هذا الحجز أن يغل يد المستأجر الأصلي عن مطالبة المستأجر من باطنه بالأجرة المستحقة في ذمته. (الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ س ٨ ص ١١٨)

"متى كان المؤجر قد تمسك أمام محكمة الموضوع بالحكم النهائي السابق الذي قضى بأن الحجز الذي أوقعه هو حجز تحفظي على ما بالعين المؤجرة وكان الحكم قد اعتبر أن الحجز هو حجز ما للمدين لدي الغير، فإنه يكون قد قضى على خلاف حكم سابق حائز قوة الأمر المقضي."

(الطعن رقم ٨٤ لسنة ٢٣ ق جلسة ١٩٥٧/١/٣١ س ٨ ص ١١٨)

الفصل الخامس

حالات فسخ عقد الإيجار المقررة للمستأجر

المبحث الأول

الفسخ لعدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع

النص

تنص المادة ٥٦٥ من القانون المدني

١- إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.

٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد ، ولو كان قد سبق له أن نزل من هذا الحق.

البيان والتعليق

وفقا لنص المادة ٥٦٥ أنه يترتب على إخلال المجر بالتزامه الواقع عليه بتسليم العين المؤجرة أن يعطى الحق للمستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى.

والحقوق المقررة للمستأجر والتي أعطاها له المشرع عند امتناع المجر تسليم العين المؤجرة ، أو سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا تدور حول ثلاث اختيارات:

١- طلب فسخ عقد الإيجار : يحق للمستأجر طلب فسخ عقد الإيجار إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه ويستثنى من ذلك إذا كان طلب المستأجر الفسخ بسبب أن العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميه أو عماله لخطر جسيم ، كأن تكون العين صدر لها قرار هدم أو ترميم من لجنة المنشآت الآيلة للسقوط بالجهة الادارية المختصة.

٢- ويموز للمستأجر بدلا من طلب فسخ العقد أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة ، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقيق المنفعة وفي نقصها يكون الحق في طلب إنقاص الأجرة. فإذا فوت المجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٣- كما يحق للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بطلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه إذا ما أصبح

ذلك عمكناً، هذا ما لم يكن تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً، حيث مدلول النص في الهادتين ١/٥٦٥، ٢/٥٦٩ من القانون المدني على حق المستأجر في إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار إذا ما نقص انتفاعه بالعين المؤجرة نتيجة التعرض الحاصل له من الموجر أو في حالة الهلاك الجزئي، بيد أن ذلك لا يحول من أن يطلب من المستأجر إعادة الحال إلى ما كانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، إلا إذا أصبح تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً تطبيقاً لأحكام المادة ٢٠٣ من القانون المدني

(الطنن رقم ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق. جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ من ٤٤ ع ٢ ص ٥٩٩)

***- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أو مقترناً بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني.

تطبيقات قضائية لحكمة النقص

إخلال الموجر بالتزامه بالتسليم يترتب عليه قيام حق المستأجر في طلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بمقدار ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إن كان له مقتضى، ذلك أن الأجرة مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة وملحقاتها فإذا فوت الموجر الانتفاع على المستأجر بإهماله القيام بما التزم به يكون من حق المستأجر قانوناً فوق طلب الفسخ والتعويض أن يدفع بعدم استحقاق الموجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة فإذا كان الحكم المطعون فيه قد أغفل الرد على ما طلبه الطاعن المستأجر من إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة ونفى له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به بسبب إخلال الموجر بالتزامه بتسليم ما كينة الري الملحة بهذه العين على الوجه المتيقن عليه في العقد دون أن يفصح عما إذا كان قد راعى في تقدير التعويض مقابل ما نقص من الانتفاع بسبب هذا الإخلال فإنه يكون معيباً بالقصور. (المادة ٥٦٥ مدني)

(الطنن رقم ٢٨٣ لسنة ٢٨ ق. جلسة ١٩٦٢/٦/١٣ من ١٤ ص ٨١٥)

النص في الهادتين ١/٥٦٥، ٢/٥٦٩ من القانون المدني على حق المستأجر في إنقاص الأجرة أو فسخ عقد الإيجار إذا ما نقص انتفاعه بالعين المؤجرة نتيجة التعرض الحاصل له من الموجر أو في حالة الهلاك الجزئي، بيد أن ذلك لا يحول من أن يطلب من المستأجر إعادة الحال إلى ما كانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، إلا إذا أصبح تنفيذ التزام المدين عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً تطبيقاً لأحكام المادة ٢٠٣ من القانون المدني. (المواد ٢٠٣، ٥٦٥، ٥٦٩ مدني)

(الطنن رقم ١٨٤٥ لسنة ٥٥ ق. جلسة ١٩٩٣/٦/١٠ من ٤٤ ع ٢ ص ٥٩٩)

يشترط في تعرض المـؤجر. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة. أن يكون غير مستند إلى حق له ، وكان استظهار هذا الخطأ الذي يترتب عليه نقص انتفاع المستأجر بالعـين المؤجرة هو تقدير موضوعي تستقل به محكمة الموضوع ما دام استخلاصها سافعا ، وكان الحكم المطعون فيه قد خلص إلى وجود نقص في انتفاع المطعون ضدهم بالمحلات المؤجرة استنادا لتقرير الخبير وجاء في أسبابه أن الممر الذي كانت تطل عليه محلات المستأجرين قد ضاق من ناحية عرضه ونقص الانتفاع به بمقدار ٣٠٪ بسبب أن البارة لن يجدوا فراغا كافيا لمشاهدة معروضات المستأجرين وأن الفترة المقامة تؤثر على نشاطهم التجاري - وانتهى الحكم إلى أن تعرض المـؤجر غير مشروع ، فيكون قد استظهر خطأ المـؤجر عند تعرضه في الانتفاع إلى غير حق له. في استخلاص سافع له ما يساندته من الأوراق.

(م ٥٦٤ ، ٥٦٥ ، ٥٧١ مدني)

(الطن رقم ٧٧٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢٥ من ٣٣ ص)

إذ كان الحكم الانتهائي الصادر في الدعوى رقم..... بين الطاعن. المستأجر. والمطعون عليه الأول. المـؤجر. وإن قضي بأن تمكين المستأجر من استعمال المصاعد ليس منحة من المـؤجر وإنما هو التزام يقع على عاتقه وأن الطاعن محق في إنقاص الأجرة عن شهر يوليو سنة ١٩٥٤ بمقدار ثلاثين جنيها لأن المطعون عليه الأول حرمه من الانتفاع بالمصاعد ، إلا أن استمرار الطاعن في خصم هذا المبلغ عن مدة الإجارة الأخرى منوط بثبوت استمرار المـؤجر في الإخلال بالتزامه المذكور حسبما تحصله محكمة الموضوع من واقع الدعوى. وكان يبين من الحكمين الصادرين بين طرفي النزاع في الاستئناف رقمي..... و..... أن كلا منهما صدر بشأن فروق الأجرة عن مدد تختلف عن المدة موضوع الدعوى الحالية ، وقام كل منهما على ما حصلته المحكمة من إخلال المطعون عليهما بالتزامهما بتمكين الطاعن من الانتفاع بالمصاعد فلا حجية لأي من هذين الحكمين بالنسبة للفترة موضوع هذا الطعن رقم ، وإنما يكون الأمر متوقفا على ما تحصله محكمة. الموضوع من الواقع في الدعوى على ما تقدم ذكره ولما كان يبين من الحكم المطعون فيه أنه أورد تقارير موضوعية سافعة تؤدي إلى ما استخلصه من أن المطعون عليهما لم يمنعا الطاعن من استعمال المصعد في النزول في الفترة المذكورة لما كان ذلك ، فإن النعي على الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون لمخالفته الأحكام السابقة يكون في غير محله.

(الطن رقم ٣٥٦ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/٣/٩ من ٢٧ ص ٥٨٧)

المـؤجر يلتزم. وعلي ما جري به قضاء هذه المحكمة ، بأن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعـين المؤجرة ولا يجوز له أن يحدث بالعـين أو يملحقاتها أي تغيير يخل بهذا الانتفاع ،

فإذا أخل المؤجر بهذا الالتزام جاز للمستأجر أن يطلب التنفيذ العيني بمنع التعرض أوفسخ العقد أوإنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في جميع الأحوال إن كان له مقتضي. ويجوز للمستأجر حتي يدفع المؤجر إلي التنفيذ العيني أن يحبس الأجرة عنه إلي أن يقوم بوقف تعرضه وذلك تطبيقاً للدفع بعدم تنفيذ العقد عملاً بالمادتين ١٦١ و ٢٤٦ من القانون المدني ، وهو أمر لايجوز دون أن يستعمل المستأجر حقه في طلب إنقاص الأجرة بنسبة ما نقص من انتفاعه بالعين المؤجرة حسبما تقضي به المادتان ١/٥٦٥ و ١/٥٧١ من القانون المذكور علي ما سلف بيانه ومن ثم فلا محل لما يثيره الطاعنان . المؤجران . من أن قضاء الحكم المطعون فيه بإنقاص أجرة الأعيان المؤجرة ، لحرمان المستأجر من استعمال المصاعد في النزول. يخالف حجية الحكم الصادر في الدعوي السابقة الذي اقتصر علي تحويل المطعون عليه . المستأجر . الحق في حبس جزء من أجرة شهر يولييه سنة ١٩٥٤ . ولما كان ما يدعيه الطاعنان من أن وفاء المستأجر بالأجرة كاملة ، عن المدة التي تنتهي في ١٢/٣١/١٩٦١ موداه أنه لا يتمسك بالحق في الحبس أو الدفع بعدم التنفيذ مردوداً بأن هذا الوفاء هو عن مدة سابقة علي المدة موضوع الدعوي ، هذا إلا أنه ليس من شأنه بفرض حصوله أن يمنع من القضاء بإنقاص الأجرة المستحقة بنسبة نقص الانتفاع بالعين المؤجرة لما كان ذلك ، فإن النعي علي الحكم المطعون فيه بالخطأ في تطبيق القانون يكون علي غير أساس.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨ من ٢٦ ص ٧٦٦)

تنص المادة ٥٦٥ / ١ من القانون المدني علي أن للمستأجر أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع بالعين المؤجرة. ولما كان تقدير النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة الذي يحسب علي أساسه إنقاص الأجرة هو من سلطة محكمة الموضوع. وكان يبين من الحكم المطعون فيه أن المحكمة في حدود سلطتها الموضوعية قدرت مقابل النقص في الانتفاع بالمصاعد بمبلغ واحد وعشرين جنيهاً في الشهر مستهدفة في ذلك بالحكم الصادر في الدعوي السابقة بشأن حبس جزء من الأجرة مقابل الانتفاع بالمصاعد وبأجرة الأعيان المؤجرة معوماً ، فإن النعي علي الحكم يكون في غير محله.

(الطعن رقم ٥٨ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٩٧٥/٤/٨ من ٢٦ ص ٧٦٦)

الفصل الثاني الفسخ بسبب التعرض

النصوص

تنص المادة ٥٧١ من القانون المدني:

١ - على المؤجر أن يمتنع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ، ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو مملكتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع . ٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأفعال التي تصدر منه أو من أتباعه ، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر .

كما تنص المادة ٥٧٥ من القانون المدني " ١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض الهادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بها للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . ٢ - على أنه إذا وقع التعرض الهادي لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرّم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة .

كما تنص المادة ٥٧٢ من القانون المدني " ١ - إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر . ٣ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلاً من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى .

كما تنص المادة ٥٧٨ من القانون المدني " يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو إحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان .

البيان والتعليق

أولاً: مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض الشخصي منه

وحقوق المستأجر في حالة تحقق التعرض

الأصل العام والمقرر وفقاً للمادة ٥٧١ من القانون المدني أن يمتنع المؤجر عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويستوى أن يكون التعرض - مادي - كأن يحدث المؤجر تغييراً في العين المؤجرة - أو قانوني - كأن يدعى المؤجر حقاً قانونياً على العين المؤجرة كما لو أجرة

العين بوصفه وكيلًا عن البالك وصاحب حق انتفاع على العين ثم تملكها بعد ذلك وطالب المستأجر بالعين بوصفه مالك.

وهذا الضمان بعدم التعرض لا يتقادم ويلتزم به المأجر مادام عقد الإيجار مازال قائماً ولم يقض بفسخه رضاء أو قضاء كما أنه التزام غير قابل للإقسام فلو تعدد المأجرين وجب على كلا منهم الامتناع عن التعرض للمستأجر، وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض (....) ومن ثم لا يبدى الطاعة التحدى بأنها تمسكت بملكيتها لشقة النزاع على الشيوع مع باقى المأطعون ضدهم وأن جميع الشركاء قد وافقوا على إقامتها بالشقة محل النزاع إذ يعتبر ذلك كله من قبيل التعرض المحظور على المأجرين سيما وأن عقد الإئافاق المشار إليه المتضمن لعقد إيجار شقة النزاع قد صدر من جميع الشركاء. ومنهم الطاعة. ومن ثم يكون النعى غير منتج وبالتالي غير مقبول ولا يوجب الحكم المأطعون فيه إغفال الرد عليه.

(الطعن رقم ٧٣٧ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٢/١١/١٩ س ٤٣ ع ٢ ص ١١٧٠ ق ٢٣٧)

■ شروط ضمان التعرض الشخصى من المأجر:

١- وقوع التعرض بالفعل سواء كان التعرض ماضى أو قانونى ويستوى أن يكون صادرا من المأجر نفسه أو أحد أتباعه كالبواب والعاملين لديه.

٢- أن يكون التعرض وقع أثناء مدة الإيجار فيجب أن يكون العقد قائماً مستمرا حتى ولو كان في مرحلة التجديد وفقاً للمادة ٥٦٣ مدني

٣- أن يكون من شأن التعرض أن يحول دون انتفاع المأجر بالعين المأجرة ، أو يملحقاتها أو يخل بهذا الانتفاع كأن يقوم المأجر بأعمال هدم أو تركيبات لم يكن هناك اتفاق عليها بعقد الإيجار وكانت بدون ترخيص الجهات الإدارية المختصة..

٤- ألا يكون للمأجر حق ثابت يستند إليه في أعمال التعرض التي قام بها سواء كان هذا الحق مبعثه القانون أو حكم قضائي أو الاتفاق كما لو قام المأجر بأعمال بناء تعليه أو غيرها وتضمن الاتفاق في عقد الإيجار على أحقيته في ذلك. وأفضل مثال تطبيقي لذلك أحقية المأجر في إجراء الترميمات الضرورية المستعجلة اللازمة لحفظ العين كما نصت عليها المادة ٥٧٠ مدني. فلا يكون المأجر في هذه الحالة متمرضا للمستأجر عند إجراء الترميمات.

وحقوق المأجر في حالة التعرض الشخصى من المأجر أو أتباعه تنحصر في:

١- طلب فسخ عقد الإيجار : يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا حصل تعرض

مادي كان أو قانوني من المجرر أو أحد أتباعه وذلك في انتفاعه بالعين المؤجرة إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه ما لم يكن عقد الإيجار قد تضمن الاتفاق على شرط فاسخ صريح مقرر لصالح المستأجر وطلب إعماله وتحققت المحكمة من توافر السبب الموجب للفسخ تعين على المحكمة إعمال الشرط الفاسخ الصريح..

٢- ويجوز للمستأجر بدلا من طلب فسخ العقد أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقيق المنفعة وفي نقصها يكون الحق في طلب إنقاص الأجرة. فإذا فوت المجرر الانتفاع على المستأجر بتعرضه للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة يكون من حق المستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المجرر للأجرة - وحسبها - كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٣- يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بطلب إعادة الحال إلى ما كانت عليه إذا ما أصبح ذلك ممكناً، ما لم يكن تنفيذ التزام المدين عتياً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالدائن ضرراً جسيماً،

••• ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أو مقترنا بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني.

وقررت الفقرة الثانية من المادة ٥٧١ أن لا يقتصر ضمان المجرر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه، بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبني على سبب قانوني يصدر من أي مستأجر آخر أو من أي شخص تلقى الحق من المجرر.

ثانياً: مسؤولية المجرر عن ضمان التعرض القانوني من الغير

وحقوق المستأجر في حالة التعرض القانوني

وفقاً لنص المادة ٥٧٢ من القانون المدني لا يتحقق التعرض للمستأجر من الغير - الذي بموجبه تقوم مسؤولية المجرر عنه ويضمنه - إلا إذا توافرت شروط أربعة:

١- أن يكون التعرض الصادر للمستأجر من الغير - أجنبى عن العقد - أي يكون المتعرض ليس من أطراف العقد - أما إذا كان التعرض صادر من المجرر نفسه أو من أحد أتباعه فإن المجرر يعد ضامناً لهذا التعرض الصادر منه أو من أتباعه بقوة القانون وفقاً لنص المادة ٥٧١ مدني.

٢- أن يدهى الغير حقاً قانونياً على العين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر كالحق الذي يدهيه مشترى العقار الكائن به العين المؤجرة أو يكون المجرر قام بتأجير العين لمستأجر آخر خلال

نفس المدة المقررة للمستأجر الحالي، ويستوي أن يكون الحق المدعى به مستمد من المؤجر نفسه أو من غيره كما لو ثبتت ملكية العين المؤجرة لشخص آخر غير المؤجر.

٣- أن يتحقق التعرض بالفعل ويحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة ويتحقق التعرض إما بقيام الغير بدخول العين المؤجرة مدعيا حقا عليها كحق المرور مثلا أو بالاجواء للقضاء بإقامة دعوى قضائية كدعوى استرداد للعين المؤجرة.

٤- أن يكون التعرض وقع أثناء مدة الإيجار فيجب أن يكون العقد قائما مستمرا.

ومتى توافرت تلك الشروط يتعين على المستأجر - قبل المطالبة بحقوقه المترتبة على التعرض وفقا لنص المادة ٥٧٢ من القانون المدني - أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك ، وفي هذه الحالة لا توجه الاجراءات إلا إلى المؤجر.

ولم يشترط القانون شكلا معين للإخطار فقد يكون بموجب إنذار على يد محضر. أو من خلال محضر اداري إثبات حاله أو خطاب يعلم الوصول أو بأي وسيلة يستطيع معها المستأجر أن يقيم الدليل على قيامه بالإخطار المذكور. والغاية من الإخطار إعطاء الفرصة للمؤجر في رفع ودفع هذا التعرض القانوني الواقع من الغير ولا سيما أن حق المستأجر على العين المؤجرة حق شخصي وليس حق عيني. وإذا لم يتم المستأجر بإخطار المؤجر وفقا لما قرره المادة ٥٧٢ مدني يكون قد أسقط حقه في الضمان المقرر له.

أما حقوق المستأجر في حالة الإخطار هي:

١- أن يلتزم المؤجر بدفع التعرض ورفع عن المستأجر - وهو ما يعد تنفيذا عينيا للالتزام بالضمان باعاده الحال إلى ماكانت عليه ورفع التعرض ويستوى الصورة التي يقوم بها المؤجر في رفع ودفع التعرض بدعوى قضائية كاسترداد حيازة أو منع تعرض أو غير ذلك.

ويحق للمستأجر أن يدفع التعرض الواقع من الغير باسمه الشخصي - باعتبار له حق شخصي على العين المؤجرة - من خلال دعاوى الحيازة الثلاث " الاسترداد ومنع التعرض ووقف الأعمال "

٢- أحقية المستأجر طلب فسخ عقد الإيجار : يحق للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار إذا حصل تعرض من الغير حال بين المستأجر وبين انتفاعه بالعين المؤجرة ، إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه ما لم يكن عقد الإيجار قد تضمن الاتفاق على شرط فاسخ صريح مقرر لصالح المستأجر وطلب إعماله وتحققت المحكمة من توافر السبب الموجب للفسخ تعين على المحكمة إعمال الشرط الفاسخ الصريح ..

٣- ويجوز للمستأجر بدلا من طلب فسخ العقد أن يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقيق المنفعة وفي نقصها يكون الحق في طلب إنقاص الأجرة. فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بتعرض الغير للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة يكون من حق المستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة - وحسبها - كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة

••- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أو مقترنا بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ المعيني برفع التعرض.

والالتزام بعدم التعرض من الغير التزام غير قابل للانقسام فلو تعدد المؤجرين - أو ورث المؤجر ورثه متعددون وجب على كلا منهم ضمان التعرض من الغير للمستأجر.

ويجوز الاتفاق على الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب بشرط ألا يكون المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان، فلو تبين وأثبت المستأجر أن المؤجر عن غش من هذا الأخير أخفى عنه التعرض فإن الشرط المعنى من الضمان يكون باطلا وهو ما نصت عليه المادة ٧٨ من القانون المدني "يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان"

ثالثا: عدم مسئولية المؤجر عن ضمان

التعرض المادي من الغير

الأصل أن المؤجر لا يضمن التعرض المادي الحاصل للمستأجر من الغير حيث قررت المادة ٧٥ مدني "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يهدى حقا.. وهو ما استقر عليه قضاء محكمة النقض من "المؤجر لا يضمن التعرض المادي الحاصل من غيره...."

(الطعن رقم ٧٩ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٩/١/٦ مجموعة الريع قرن ص ١٠٠)

وعدم مسئولية المؤجر عن عدم التعرض المادي للمستأجر في انتفاعه بالعين المؤجرة مشروط بتوافر ثلاثة هي:

- ١- أن يكون التعرض المادي للمستأجر واقع من الغير ولا علاقة له بالمؤجر.
- ٢- ألا يكون المتعرض للمستأجر يستند إلى حق قانوني مقرر له على العين المؤجرة بموجب عقد

أو حكم قضائي أو نص قانوني.

٢- أن يكون حدوث التعرض خلال مدة العقد وسريانه ويعد استلام المستأجر للعين المؤجرة.

إلا أنه استثناء على الأصل العام يجوز للمستأجر الرجوع على المؤجر في حالة وجود تعرض مادي من الغير وذلك في حالتين:

١- إذا اشترط المستأجر على المؤجر بعقد الإيجار ضمان التعرض السيادي الصادر من الغير، باعتبار أن ضمان التعرض المادي للغير ليس من النظام العام. ومن ثم تسرى نفس الأحكام المقررة في حالة ضمان المؤجر التعرض القانوني من الغير السالف ذكره.

٢- إذا حرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة بسبب التعرض المادي على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يجرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة حسبما نصت الفقرة الثانية من المادة ٥٧٥ مدني. التي تنص على "١- لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من أجنبي ما دام المتعرض لا يدعى حقاً، ولكن هذا لا يخلل بما للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد. ٢- على أنه إذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يجرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة، جاز له تبعاً للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة."

متى يحق للمستأجر طلب فسخ العقد في حالة توافر التعرض المادي من الغير؟

يحق للمستأجر طلب فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة في حالة وجود تعرض مادي من الغير متى توافرت الشروط الآتية:

١- ثبوت وقوع التعرض المادي من الغير بسبب لا يد للمستأجر فيه ولا راجع إليه أما إذا ثبت أن التعرض المادي الواقع من الغير كان راجع بسبب المستأجر فيسقط حقه في ضمان التعرض المادي من الغير.

٢- أن يكون التعرض من الجسامة بحيث يحول بين المستأجر وبين الانتفاع بالعين المؤجرة، كما لو وقع التعرض المادي على العين نفسها سواء بإتلافها، أو كان التعرض على الانتفاع نفسه كما لو وقع تعرض يحول دون الانتفاع بالعين المؤجرة كقيام حرب أو ثورة تفرض على المستأجر ترك العين المؤجرة دون انتفاع. أو اغتصب العين المؤجرة وتم التعدي عليها من الغير ومنع المستأجر من دخول العين،

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

النص في المادة ٥٧٢ / ١ من القانون المدني على أن - إذا ادعى أجنبي حقاً يتعارض مع للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بذلك ، وكان له أن يخرج من الدعوى وفي هذه الحالة لا توجه الإجراءات إلا إلى المؤجر - يدل على أن مناط ضمان المؤجر للتعرض الصادر من الغير المبني على سبب قانوني يكون بادعاء أجنبي حقاً يتعلق بالعين المؤجرة ويتعارض مع حق المستأجر في استعماله لها بالطريقة المنصوص عليها في عقد الإيجار أما إذا كان التعرض الصادر من الغير مبنياً على مخالفة المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بالطريقة المشروطة في عقد الإيجار فإن المؤجر لا يضمن هذا التعرض.

(الطعن رقم ٣١ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٧ / ٢ / ١٩٩٤ م ٤٥ ج ١ ص ٣٨٨)

المقرر في قضاء هذه المحكمة - أنه وإن كان لامتثالية على المؤجر عند التعرض الهادي الواقع على المستأجر منه إذا كان صادراً من الغير ، إلا أنه يكون مسئولاً عنه إذا كان هذا الغير مستأجراً منه أيضاً ، إذ يعتبر بذلك في حكم أتباعه المشار إليهم في المادة ٥٧١ من القانون المدني ، باعتبار أنه تلقى الحق في الإيجار عنه ، وأن صلته به هي التي مكنت له من التعرض للمستأجر الآخر فيمتد ضمان المؤجر إلى هذا التعرض.

(الطعن رقم ٦٨٠ لسنة ٥١ جلسة ١٥ / ١١ / ١٩٨٧ م ٩٤٦ لسنة ٣٨)

لا يملك المستأجر أن يرفع دعوى منع التعرض ضد المؤجر لأن حيازته للعقار المؤجر غير مقترنة بنية التملك وعلاقته بالمؤجر إنما تقوم على عقد الإيجار لا على الحيازة التي تبيح لصاحبها رفع دعوى منع التعرض وهي ليست مجرد التسلط الهادي على العقار بل يجب أن تكون مقترنة بنية التملك. ولم يخالف القانون المدني الجديد القانون المدني القديم في هذا الخصوص. أما ما أباحه القانون الجديد في المادة ٥٧٥ للمستأجر من رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر ، فإنه استثناء من القاعدة العامة.

(الطعن رقم ٣٩٣ لسنة ٢٣ ق جلسة ٢٣ / ١ / ١٩٥٨ م ٩ ص ١٠٦)

متى كانت المطعون ضدها الأولى قد طلبت الحكم بالتعويض الذي قدرته في الصحيفة وما يستجد ابتداء من أول نوفمبر سنة ١٩٦٥ لحين إزالة التعرض وكان يبين من الرجوع إلى تقرير الخبير أنه أثبت حصول تعرض المطعون ضده الثاني للعين المؤجرة على التزاع ، وذلك في كل المرات التي انتقل فيها للمعانة ، كما يبين من الرجوع إلى محاضر أعمال هذا الخبير أن وكيل الشركة الطاعة قرر أن الشركة أنذرت المطعون ضده الثاني بفسخ عقد الإيجار المبرم بينهما إن لم يكف عن التعرض للمطعون ضدها الأولى في العين المؤجرة إليهما من نفس الشركة والمجاورة للعين المؤجرة للمطعون ضده الثاني ، فإن ما قرره الحكم المطعون فيه من أن تعرض

المطعون ضده المذكور لم يزل قائماً استناداً إلى تقرير الخبير ومحاضر أعماله لا يكون قد خالف الثابت في الأوراق ولا يعيب الحكم. وقد قضي بالتعويض المستحق حتى نهاية شهر فبراير سنة ١٩٧٠ السابق علي صدوره. أنه لم يبين سنده في استمرار التعرض حتى ذلك التاريخ، ذلك أنه متى ثبت حصول التعرض الهادي، فإنه يفترض استمراره إلى أن يقوم الدليل على زواله.

(الطعن رقم ٤٥٤ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٥/٢/١٩ س ٢٦ ص ٤٤٠)

مفاد نص الهادتين ٥٧٥ / ١ و ٩٥٨ من القانون المدني يدل على أن المشرع وإن كان قد أباح للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوي الحيازة، سواء كان تعرض الغير له تعرضاً مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني إلا أن شرط ذلك أن تكون له حيازة مادية وحالية على العين ومعني كونها مادية أن تكون يده كحائز متصلة بالعقار اتصالاً فعلياً يجعل العقار تحت تصرفه المباشر ومعني كونها حالية أن يكون هذا الاتصال قائماً حال وقوع الغصب وإذا انتهى الحكم المطعون فيه إلى رفض الدعوي على سند من عدم توافر أي حيازة للطاعن فإنه لا يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ١٣٧٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٩/٤/١٧ س ٤٠ ص ٩٥)

إذا كان التعرض للمستأجر في الأرض التي استأجرها مبنياً على سبب قانوني هو ادعاء المتعرض تملك هذه الأرض بطريق البديل الحاصل بينه وبين المؤجر فلا يجوز للمستأجر أن يقاضي المتعرض لأنه ليس له حق عيني على العين المؤجرة ولا تربطه به علاقة قانونية تميز له مقاضاته.

(الطعن رقم ٧٠ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥٠/١/١٩ س ١ ص ١٩٨)

أباح القانون المدني في المادة ٥٧٥ منه للمستأجر رفع دعاوى اليد جميعاً ضد غير المؤجر ومن ثم فإنه يجوز لكل من المستأجرين المتزاحمين أن يرفع على الآخر دون حاجة لإدخال المؤجر في الدعوى.

(الطعن رقم ١١٨٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٤/١٢/١٠ س ٣٥ ص ٢)

إذا استأجر شخص مكاناً لتشغيله شركة فإنه طبقاً للمادة ١٥٣ من القانون المدني يعتبر متمهداً بأن تقبل الشركة باعتبارها شخصاً معنوياً أن تستأجر المكان، فإذا قبلت يعتبر المستأجر قد أوفى بالتزامه وينشأ عقد إيجار جديد بين المؤجر والشركة كشخص معنوي ولا يعود له بصفته الشخصية علاقة بالمكان المؤجر، وأخذاً بهذا فإن حيازة المطعون عليه. مستأجر المكان للشركة. للعين تنفي ولا يملك الإدعاء باستجاره للمكان لرفع دعاوي اليد ضد الأجنبي عن عقد الإيجار طبقاً للمادة ٥٧٥ من القانون المدني.

(الطعن رقم ١٦٩٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٩ س ٣١ ص ١١٧)

إذا كان عقد الإيجار الصادر من صاحب الحق في التأجير ينشأ للمستأجر حقاً شخصياً

في الانتفاع بالعين المؤجر يتصل اتصالاً وثيقاً بها ومن ثم يحق له مواجهة كل من يتعرض له في الانتفاع بها ويدعى لنفسه حقاً شخصياً سواء كان مستأجر للعين من ذات المؤجر أو كان من الغير عملاً بالمواد ٥٧١ ، ٥٧٢ ، ٥٧٥ من القانون المدني بأن يدفع دعوى المستأجر المتعرض أو أن يكون هو المدعى في دعوى يرفعها على هذا المستأجر دون اختصام المؤجر وتكون المفاضلة بين العقدين وفقاً للأحكام القانون.

(الطعن رقم ٨٢٩ لسنة ٥٨ جلسة ١٩٩٢/١١/٥ من ٤٣ ع ٢ ص ١١٣٣)

القانون المدني اعتبر المستأجر حائزاً لجميع دعاوي الحيازة ، وطبقت المادة ١/٥٧٥ من القانون المدني ، هذا الحكم تطبيقاً صحيحاً في صدد التعرض الهادي الصادر من الغير ، فأجازت للمستأجر أن يرفع باسمه على المتعرض جميع دعاوي الحيازة ، سواء كان تعرض الغير له. مادياً أو تعرضاً مبنياً على سبب قانوني.

(الطعن رقم ان رقم ٢٥ و ٢٨ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/١/١ من ٣٢ ص ٨٩)

إقامة الغير دعوى بشأن ملكيته للعين المؤجرة. أثره. اعتباره تعرضاً قانونياً للمستأجر يميز له حيس الأجرة حتى يدفع المؤجر التعرض.

(الطعن رقم ١٣٥٢٨ لسنة ٧٥ ق. جلسة ٢٠٠٧/٦/٢٧)

(الطعن رقم ٣٣٧٥ لسنة ٧٦ ق. جلسة ٢٠٠٧/٢/١)

المبحث الثالث

الفسخ لوجود عيب بالعين المؤجرة

النصوص

تنص المادة ٥٧٧ من القانون المدني:

١ - إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو أن يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبهظ المؤجر .

٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه ، ما لم يثبت أنه يجهل وجود العيب .

كما تنص المادة ٥٧٦ من القانون المدني:

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد الصراحة بتوافرها أو عند خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره .

٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد أخطره به أو كان يعلم به وقت التعاقد .

البيان والتعليق

النص في المادتين ٥٧٦ ، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى توافرت ثلاثة شروط :

١ - أن يثبت وجود بالعين المؤجرة عيوب مؤثرة بحيث تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا . أما إذا كان العيب غير مؤثر فلا مجال لإعمال النص ونصت المادة ٥٧٦ على أن لا يضمن المؤجر العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها - حتى ولو كان مؤثرا - مثل الرطوبة والتي جرى العرف على وجودها والتسامح فيها .

٢ - يجب أن تكون العيوب خفية فإذا كانت العيوب ظاهرة وتسلمها المؤجر مع علمه بها فلا يضمنها المؤجر وثبت كون العيب ظاهرا أو خفيا يرجع في تحديده لمعيار الرجل العادي الذي يمكنه معرفة العيب من عدمه بمجرد الفحص العادي للعين المؤجرة .

٣ - يجب ألا يكون العيب معلوم للمستأجر وقت تسلم العين المؤجرة برغم كونه خفيا كما لو

أخطره به المؤجر عند تحرير العقد .

حقوق المستأجر في حالة تحقق شروط الضمان:

١- يجوز للمستأجر طلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقق المنفعة وفي نقصها يكون له الحق في طلب إنقاص الأجرة. فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بتعمد إخفائه عيب خفي بالعين على المستأجر يعطى ذلك الحق للمستأجر قانوناً أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٢- كما يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بطلب إصلاح العيوب الخفية التي بالعين المؤجرة إذا كان ذلك ممكناً، ما لم يكن تنفيذ ذلك عيناً مرهقاً له إذ يجوز في هذه الحالة أن يقتصر على دفع تعويض نقدي إذا كان ذلك لا يلحق بالمستأجر ضرراً جسيماً، كما يجوز للمستأجر أن يقوم هو بإصلاح العيب على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يهبط المؤجر.

٣- طلب فسخ عقد الإيجار: إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه.

***- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استقلال أو مقترناً بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني برفع التعرض.

والالتزام بضمان العيب الخفي التزام غير قابل للانقسام فلو تعدد المؤجرين - أو ورت المؤجر ورثته متعددون وجب على كلا منهم ضمان التعرض من الغير للمستأجر.

كما يجوز الاتفاق على الإعفاء أو الحد من العيب بشرط ألا يكون المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان، فلو تبين وأثبت المستأجر أن المؤجر عن غش من هذا الأخير أخفى عنه العيب فإن الشرط المعفى من الضمان يكون باطلاً وهو ما نصت عليه المادة ٥٧٨ من القانون المدني "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان"

تطبيقات قضائية تحكمها النقص

النص في الهادتين ٥٧٦، ٥٧٧ من القانون المدني يدل على أن المؤجر يلتزم بضمان العيب الخفي بالعين المؤجرة متى كان المستأجر لا يعلم بوجوده وقت التعاقد وكان هذا العيب مؤثراً يحول دون الانتفاع بالعين في الغرض الذي أجرت من أجله أو ينقص من هذا الانتفاع بقدر كبير عما لا يجرى العرف على التسامح فيه، فإذا ما تحقق وجود العيب على هذا النحو جاز للمستأجر أن يطلب فسخ

المقدم التعويض عما يكون قد أصابه من ضرر بسبب الحرمان من الانتفاع بالعين المؤجرة، كما يجوز له إنقاص الأجرة.

(الطنن رقم ٩٣٤ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٩٠/٦/٢٧ ص ٣٧٤ لسنة ٤١ ع ٢)

لم ينص القانون المدني القديم على ميعاد محدد لتقديم دعوى الضمان الناشئ عن وجود العيب الخفي في العين المؤجرة وإلا سقط الحق فيها، كما نص عليه صراحة في حالة البيع في المادة ٣٢٤، وكذلك القانون المدني الجديد الذي وإن أورد نصا خاصا في المادة ٥٧٦ على ضمان المورج للعيوب الخفية في العين المؤجرة إلا أنه لم ينص على ميعاد معين لسقوط دعوى الضمان كما هو الشأن في حالة البيع الذي حدد فيها ميعاد لرفع الدعوى بنص المادة ٤٥٢، ومن ثم فإنه لا يجوز قياس حالة الإيجار على حالة البيع ذلك أن تحديد ميعاد لدعوى الضمان في حالة البيع هو إجراء خاص لا يجوز التوسع في تفسيره وتطبيقه بطريق القياس على حالة الإيجار، كما أنه لا يتفق مع طبيعة عقد الإيجار الذي يفرض على المورج التزاما بضمان العيوب الخفية التي تظهر في الشيء المورج مدة عقد الإيجار.

(الطنن رقم ٣١٧ لسنة ٢١ ق جلسة ١٩٥٥/٣/١٧ ص ٦ لسنة ٨٣٨)

مفاد نص المادة ٥٦٧ من القانون المدني أن التزام المورج طبقا لأحكام الإيجار في القانون المدني بصيانة العين المؤجرة وحفظها إنما هو تقرير لنية المحتملة للمتعاقدين وأنه إذا اتفق الطرفان على ما يخالفها تعين إعمال اتفاقهما، وإذ أورد المشرع هذه المادة والمادة ٥٧٧ التي تقضي بالتزام المورج بضمان العيوب الخفية بالعين المؤجرة وغيرها من النصوص التي تنظم أحكام عقد الإيجار وتبين آثاره وتحدد المسؤولية عن الإخلال بتنفيذه بالفصل الأول من الباب الثاني من القانون المدني، كما أورد في شأن العقود الأخرى المنصوص عليها بذات الكتاب الأحكام التي تناسبها في هذا الخصوص وكانت المادة ١/١٧٧ من القانون المدني الخاصة بمسؤولية حارس البناء قد وردت بالفصل الثالث من الباب الأول من الكتاب الأول ضمن النصوص المتعلقة بالمسؤولية عن العمل غير المشروع وإذ خص المشرع على هذا النحو المسؤولية العقدية والمسؤولية التقصيرية كلا منهما بأحكام تستقل بها عن الأخرى، وجعل لكل من المستوليتين في تقنينه موضعا منفصلا عن المسؤولية الأخرى، فقد أفصح بذلك عن رغبته في إقامة نطاق محدد لأحكام كل من المستوليتين فإذا قامت علاقة تعاقدية محددة بأطرافها ونطاقها، وكان الضرر الذي أصاب المتعاقدين قد وقع بسبب إخلال الطرف الآخر بتنفيذ العقد، فإنه يتعين الأخذ بأحكام العقد وبما هو مقرر في القانون بشأنه باعتبار أن هذه الأحكام وحدها هي التي تضبط كل علاقة بين الطرفين بسبب العقد سواء عند تنفيذه صحيحا أو عند الإخلال بتنفيذه ولا يجوز الأخذ بأحكام المسؤولية التقصيرية التي لا يرتبط الضرر فيها بعلاقة عقدية سابقة لما يترتب على الأخذ بأحكام المسؤولية التقصيرية في مقام العلاقة العقدية من إهدار لنصوص العقد المتعلقة بالمسؤولية عند

عدم تنفيذه مما يجمل بالقوة الملزمة له ، وذلك ما لم يثبت ضد أحد الطرفين المتعاقدين أن الفعل الذي ارتكبه وأدى إلى الإضرار بالطرف الآخر يكون جريمة أو يعد غشاً أو خطأ جسيماً مما تتحقق معه المسؤولية التقصيرية تأسيساً على أنه أخل بالتزام قانوني ، إذ يمتنع عليه أن يرتكب مثل هذا الفعل في جميع الحالات سواء كان متعاقداً أو غير متعاقداً.

(الطعن رقم ٢٨٠ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٤/١٦ ص ١٩ ص ٧٦٢)

(الطعن رقم ٢٦٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١/٢٧ ص ٣٢ ص ٣٥٥)

الفصل الرابع
الفسخ لنقص الانتفاع
بسبب تعرض جهة حكومية

النص

تنص المادة ٥٧٤ من القانون المدني:

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتموضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسؤولا عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

البيان والتعليق

وفقا لنص المادة ٥٧٤ من التقنين المدني التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية أيا كان نوعه ولا دخل للمؤجر فيه يعتبر في حكم التعرض الحاصل من الغير ولا مسئولية على المؤجر عنه - طالما لم يكن راجعا لحق قانوني للجهة الحكومية على العين المؤجرة - إلا أن ذلك مشروط بالآتي:

١- أن يكون تعرض الجهة الحكومية للمستأجر والعين المؤجرة قد تم بها لها من حقوق السلطة العامة ومن أمثله ذلك: الاستيلاء المؤقت - نزع الملكية للمنفعة العامة - هدم جزء من العين المؤجرة لأعمال توسعة في الشارع أو الميادين - تحديد الإقامة في شارع بأكمله لوجود أعمال خطيرة بالشارع أو لهدم عقارات مجاورة تستلزم إخلاء العين المؤجرة، وغير ذلك،

٢- ألا يكون التعرض الحاصل من الجهة الحكومية مبنى على سبب قانوني متعلق بالعين المؤجرة كأن يكون المؤجر قد تعاقد مع الجهة الحكومية بأي نوع من التعاقدات التي قد تحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة.

ومدلول الجهة الحكومية لاختلاف عليه بأنها كل جهة لها سلطات عامة بمقتضى الدستور والقانون كالمؤسسات والوزارات والمصالح الحكومية وما يتبعها من جهات تنصب في النهاية للخضوع لرقابة الدولة وسيطرتها.

حقوق المستأجر في حالة تحقق شروط الضمان:

١- يجوز للمستأجر يطلب إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع في العين المؤجرة، باعتبار أن استحقاق الأجرة مرهون بتحقيق المنفعة وفي نقصها يكون له الحق في طلب إنقاص الأجرة. فإذا فوت المؤجر الانتفاع على المستأجر بتعمد إخفائه عيب خفي بالعين على المستأجر يعطى الحق للمستأجر قانونا أن يدفع بعدم استحقاق المؤجر للأجرة كلها أو بعضها بالقدر الذي لم يستوف به منفعة العين المؤجرة.

٢- كما يحق للمستأجر طلب التنفيذ العيني بطلب اعاده الشيء لأصله إذا كان ذلك ممكناً، ما لم يكن تنفيذ ذلك عيناً مرهقاً له.

٣- طلب فسخ عقد الإيجار: إلا أن للقاضي له مطلق السلطة التقديرية في تقدير الفسخ من عدمه حسب ظروف الحال.

***- ويحق للمستأجر في كافة الأحوال أن يطلب التعويض إن كان له مقتضى، ويستوي أن يطلب به على استغلال أو مقترنا بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة أو التنفيذ العيني برفع التعرض.

كما يجوز الاتفاق على الإعفاء من ضمان التعرض الحاصل من جهة حكومية بشرط ألا يكون الموجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان، فلو تبين للمستأجر وأثبت أن الموجر عن غش أخفى عنه العيب فإن الشرط المعفى من الضمان يكون باطلاً، وهو ما نصت عليه المادة ٥٧٨ من القانون المدني "يقع باطلاً كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الخد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان الموجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان"

تطبيقات قضائية لحكمة النقص

مفاد نص المادة ٥٧٤ من القانون المدني - أن الموجر يلزم بتعويض المستأجر طالما طلب الأخير ذلك عن النقص في الانتفاع بالعين المؤجرة أو استحالة هذا الانتفاع نتيجة عمل صدر من جهة حكومية في حدود القانون لسبب لا يكون الموجر مسئولاً عنه.

(الطعن رقم ١١٨ لسنة ٥٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٢٣ ص ١٨٤ لسنة ٤١ ع ٢)

التعرض الحاصل للمستأجر من جهة حكومية بنزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة والاستيلاء عليها يعتبر صادراً في حدود القانون ولا دخل للموجر فيه ويعتبر في حكم التعرض الحاصل من الغير، ومن أجل ذلك يترتب عليه إنهاء العقد.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢ ص ٣٣ لسنة ٤٢٥)

من المقرر في قضاء هذه المحكمة أن نزع ملكية العين المؤجرة للمنفعة العامة يعد هلاكاً كلياً يترتب عليه انفساخ عقد الإيجار بحكم القانون ومن تلقاء نفسه لاستحالة تنفيذه بسبب انعدام المحل لسبب أجنبي.

(الطعن رقم ٢٠٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٢/٤/٢٢ ص ٣٣ لسنة ٤٢٥)

الفصل السادس

حالات البطلان

المبحث الأول

حالات بطلان عقد الإيجار لانتهاء ركن من أركانه

نتناول في هذا المبحث حالات البطلان التي تنتج عن وجود عيب بعقد الإيجار من الميوب التي تلحق بالأركان الأساسية للعقد من - "تراضى - محل - سبب" ولم نرغب في الإبحار والتوسع فيها حيث أن مجالها ليس هنا ولكن نعرض فقط لأهم النقاط والمسائل الأساسية التي تهم وتخص موضوع الكتاب وذلك من خلال عرض لتطبيقات لمحنة النقض.

المطلب الأول

البطالان لعدم توافر أهلية التعاقد

الأصل وفقا لنص المادة ١٠٩ من القانون المدني أن كل شخص أهل للتعاقد ما لم تسلب أهليته أو يحد منها بحكم القانون. ووفقا للمواد ١١٠ و ١١١ و ١١٢ ليس للصغير غير المميز حق التصرف في ماله ، وتكون جميع تصرفاته باطلة ، أما إذا كان الصبي مميزا كانت تصرفاته الهالية صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً ، وباطلة متى كانت ضارة ضرراً محضاً . ، أما التصرفات الهالية الدائرة بين النفع والضرر ، فتكون قابلة للإبطال لمصلحة القاصر ، ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز القاصر التصرف بعد بلوغه سن الرشد ، وإذا صدرت الإجازة من وليه أو من المحكمة بحسب الأحوال ، ووفقا للقانون إذا بلغ الصبي المميز الثامنة عشرة من عمره وأذن له في تسلم أمواله لإدارتها ، أو تسلمها بحكم القانون ، كانت أعمال الإدارة الصادرة منه صحيحة في الحدود التي رسمها القانون ، ووفقا للمادة ١١٤ من القانون المدني يقع باطلا تصرف المجنون والمعتوه إذا صدر التصرف بعد تسجيل قرار الحجر . أما إذا صدر التصرف قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلا إلا إذا كانت حالة الجنون أو ألعته شائعة وقت التعاقد . أو كان الطرف الآخر على بينه منها . وتعتبر جميع التصرفات الصادرة من الأولياء والأوصياء والقوام ، تكون صحيحة في الحدود التي رسمها القانون . حسبما نصت المادة ١١٨ من القانون المدني .

وفى هذا الشأن قضت محكمة النقض :

نص المادة ١٣١ من القانون المدني القديم صريح في أن - مجرد عدم الأهلية موجب لبطالان المشاركة ولو لم يكن فيها ضرر - فمجرد قصر البائع كاف لقبول دعوي إبطال البيع حتى لو تجرد التصرف من أي غبن ومهما كان شأن إفادة البائع بما قبض من ثمن ، إذ لكل من الحالين حكم خاص لاسيما دعوي الإبطال ولا يؤثر عليها

(الطعن رقم ١٩٧ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢)

النص في الفقرة من المادة ١١٤ من القانون المدني على أنه - ... إذا صدر التصرف قبل تسجيل قرار الحجر فلا يكون باطلاً إلا إذا كانت حالة الجنون أو ألعته شائعة وقت التعاقد أو كان الطرف الآخر على بينه منها - مفاده - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن المشرع لم يستلزم لإبطال تصرف المعتوه الصادر قبل تسجيل قرار الحجر ما استلزمه في إبطال تصرف السفهية وذوي الغفلة من أن يكون التصرف نتيجة استغلال أو تواطؤ بل اكتفى باشتراط شيوع حالة العتة وقت التعاقد أو علم

المتصرف إليه بها. فثبتت أحد هذين الأمرين يكفي لإبطال التصرف.

(الطعن رقم ٢٢٨٩ لسنة ٥٤ ق - جلسة ١٩٩٢/٦/٢٢ ص ٤٣ ج ١ ص ٨٤٣)

لما كان عقد البيع من التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر علي أساس أنه تترتب عليه حقوق والتزامات متقابلة ، فإنه طبقاً للمادتين ١١٥ / ١ و ١١١ / ٢ من القانون المدني يكون التصرف بالبيع الصادر من المحجور عليه للغفلة أو السفه قابل للإبطال لمصلحته ويزول حق التمسك بالإبطال إذا أجاز المحجور عليه التصرف بعد رفع الحجر عنه أو إذا صدرت الإجازة من القيم أو من المحكمة بحسب الأحوال وفقاً للقانون.

(الطعن رقم ٣٠٨ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/٢/٣ ص ٣٧٦)

يقضى الشق الثاني من الفقرة الأولى من المادة ١١١ من القانون المدني بطلان تصرفات الصبي المميز متى كانت ضارة به ضرراً محضاً ، وتقضي الفقرة الثانية من المادة ١٤١ من ذات القانون بسقوط دعوى البطلان بمضي خمس عشرة سنة من وقت العقد ، ومؤدى هذين النصين مرتبطين أن يعتبر إقرار الصبي المميز بمحضصر صلح تصرفاً باطلاً ، ولا تسقط الدعوى ببطلانه إلا بمضي خمس عشرة سنة منذ صدوره فيها لو اعتبر ضاراً به ضرراً محضاً.

(الطعن رقم ٢١٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١٢/١٢ ص ١٨٦٦)

متى كانت التصرفات المالية الدائرة بين النفع والضرر . مثل التصرف بالبيع . قابلة للإبطال لمصلحة القاصر . كما هو حكم المادة ١١١ من القانون المدني . فإن القاصر في حال حياته أن يباشر طلب الإبطال بواسطة من يمثله قانوناً ، كما أن هذا الحق ينتقل بعد وفاته لوارثه بوصفه خلفاً عاماً له يحل محل سلفه في كل ما له وما عليه فتؤول إليه جميع الحقوق التي كانت لسلفه ، وإذا كان موضوع طلب الإبطال تصرفاً مالياً فإنه بهذا الوصف لا يكون حقاً شخصياً محضاً متعلقاً بشخص القاصر بحيث يتمتع علي الخلف العام مباشرته.

(الطعن رقم ٤٢ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/٢/٢٧ ص ٩ ص ١٩٦١)

لا تنقيد التصرفات إلا ابتداء من مرض الموت ، أما قبل ذلك فالمالك الكامل الأهلية حر التصرف في ملكه ولو أدي تصرفه هذا إلى حرمان ورثته أو تعديل أنصبتهم ما لم تكن تصرفاته مشوية بعيب من العيوب.

(الطعن رقم ٢ لسنة ٦ ق جلسة ١٩٣٦/٦/٤)

ليس في القانون ما يحول دون التمسك بطلب بطلان التصرف لمعيب في أهلية المتصرف بعد

الإخفاق في الادعاء بتزوير العقد الحاصل به هذا التصرف لاختلاف نطاق ومرمي كل من الطعن رقم ين عن الآخر إذ يقتصر الأمر في الطعن رقم بالتزوير على إنكار صدور التصرف من المتصرف دون التعرض للتصرف ذاته من حيث صحته وبطلانه في حين أن الطعن رقم ببطلان التصرف بصدوره من غير ذي أهلية موجه إلى ذات التصرف بإنكار توافر الأهلية في المتصرف فإذا ما ثبت للمحكمة فساد الادعاء بالتزوير وصحة إسناد التصرف إلى المتصرف ، فإن ذلك لا يقتضي بطريق اللزوم أن يكون هذا المتصرف أهلا لصدور التصرف منه ، كما أن الطعن رقم بالتزوير لا يتضمن في ذاته إقرار الطاعن بأهلية المتصرف ولا يفيد نزوله عن حقه في الطعن رقم بعد ذلك في التصرف لعب في هذه الأهلية.

(الطعن رقم ٣٤٨ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/٢/١٥ من ١٣ ص ٢٦٨)

المطلب الثاني

البطلان لوجود عيب من عيوب التراضي

تنص المادة ١٢٠ من القانون المدني :

(إذا وقع المتعاقد في غلط جوهري جاز له أن يطلب إبطال العقد، إن كان المتعاقد الآخر وقع مثله في هذا الغلط، أو كان على علم به، أو كان من السهل عليه أن يتنبه)

وتنص المادة ١٢٥ من القانون المدني :

((١ - يجوز إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيلة التي لجأ إليها أحد المتعاقدين ، أو نائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد ، ٢ - ويعتبر تدليسا السكوت عمدا عن واقعة أو ملاحظة إذا ثبت أن المدلس عليه ما كان ليبرم العقد لو علم بتلك الواقعة أو هذه الملاحظة))

وفقا لنصوص المواد من رقم ١٢٠ حتى رقم ١٢٤ من القانون المدني يجوز لأي من المتعاقدين إذا كان واقعا في غلط ثم أثبت أنه لولا هذا الغلط لما أقدم على التعاقد أن يطلب إبطال العقد، ويكفي وقوع أحد العاقدين في غلط دفعه إلى التعاقد وطلبه لإبطال العقد دون اشتراط وقوع المتعاقد الآخر في الغلط ، فيحتي له طلب إبطال العقد للغلط ولو كان المتعاقد الآخر حسن النية غير عالم بغلط صاحبه. إلا أنه يشترط لإبطال العقد للغلط سواء كان في الواقع أو في القانون أن يكون جوهريا، أي أن يكون هو الذي دفعه إلى التعاقد.

وفقا لنص المادتين ١٢٥ و ١٢٦ من القانون المدني يجوز طلب إبطال العقد للتدليس إذا كانت الحيلة التي لجأ إليها أحد المتعاقدين، أو نائب عنه من الجسامة بحيث لولاها لما أبرم الطرف الثاني العقد. ويشترط في الغش والتدليس أن يكون أحد المتعاقدين قد استعمل في خدع المتعاقد الآخر حيلة ، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانونا ، والتدليس إما أن يكون إيجابيا باستعمال طرق احتيالية أو أن يكون سلبيا بتعمد المتعاقد كتمان أمر عن المتعاقد الآخر متى كان هذا الأمر يبلغ حداً من الجسامة بحيث لو علمه الطرف الآخر لما أقدم على التعاقد ، واستخلاص عناصر التدليس الذي يميز إبطال العقد يعد من وقائع الدعوى، وتقدير ثبوته أو عدم ثبوته من المسائل التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض ما دام قضاؤها مقاما على أسباب سائفة.

*** وفقا لنص المادة ١٢٧ و ١٢٨ من القانون المدني.. يجوز إبطال العقد للإكراه إذا تعاقد

شخص تحت سلطان رهبة بعثها المتعاقد الآخر في نفسه دون حق وكانت قائمة على أساس.. ، وتكون الرهبة قائمة على أساس إذا كانت ظروف الحال تصور للطرف الذي يدعيها أن خطرا جسيما عمدا

يهدده هو أو غيره في النفس أو الجسم أو الشرف أو المال. ، ويراعى في تقدير الإكراه جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه.

والإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم يحقق بنفسه أو بوسائله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتياها أو التخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبه يبعثها المكره في نفس المكره بغير حق فتحمله على الإقرار ما لم يكن ليقبله اختياراً. وتقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مسلك التعاقد من الأمور الواقعية التي تستقل بالفصل فيها محكمة الموضوع مراعية في ذلك جنس من وقع عليه الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه. دون رقابة من محكمة النقض متى أقامت قضاءها على أسباب سائفة.

*** ووفقاً لنص المادة ١٢٩/ (١) إذا كانت التزامات أحد المتعاقدين لاتتعادل البتة مع ما حصل عليه هذا المتعاقد من فائدة بموجب العقد أومع التزامات المتعاقدين الأخر ، وتبين أن المتعاقد المغبون لم يرم العقد إلا لأن المتعاقد الآخر قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هووى جامعاً ، جاز للقاضي بناء على طلب المتعاقد المغبون أن يبطل العقد وأن ينقص التزامات هذا المتعاقد. (٢) ويجب أن ترفع الدعوى بذلك خلال سنة من تاريخ العقد، وإلا كانت غير مقبولة. (٣) ويجوز في عقود المعاوضة أن يتروى الطرف الآخر دهوى الإبطال ، إذا عرض ما يراه القاضي كافياً لرفع الغبن.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

البطلان للوقوع في غلط

يجوز القضاء ببطلان العقد إذا أثبت أحد المتعاقدين أنه كان واقفاً في غلط ثم أثبت أنه لولا هذا الغلط لما أقدم على التعاقد ، ويجوز مع القضاء ببطلان العقد أن يحكم بالتعويض إذا ترتب عليه إضرار بأحد المتعاقدين ، ويكون ذلك لاعل اعتبار أنه عقد بل باعتباره واقعة مادية ، متى توافرت شروط الخطأ الموجب للمسئولية التقصيرية في جانب المتعاقد الآخر الذي تسبب بخطئه في هذا الإبطال.

(الطعن رقم ١٣٤ لسنة ٣٦ ق جلسة ١٩٧٠/٦/٢ ص ٩٦١)

إن المادة ١٢٨ من القانون المدني تقول أن من عقد مشروطه تعهد فيها بشيء ولم تكن مبنية على رضا صحيح منه فلا يكون ملزماً بوفاء ما تعهد به ، والمادتين ١٣٣ و ١٣٤ تقولان أن الرضا لا يكون صحيحاً إذا وقع عن غلط في أصل الموضوع المعبر في العقد. وإذا كانت هذه المواد لم تشترط النظر إلى حال المتعاقد الآخر من الغلط الواقع فيه المتعاقد الغالط فإنها تكون قد بينت أن غلط الغالط كاف وحده في عدم إلزامه بالوفاء. فإذا أثبت المتعاقد أنه كان واقفاً في غلط ثم أثبت أنه لولا الغلط ما كان

عقد المشاركة حكم له بطلانها ولو كان المتعاقد الآخر حسن النية غير عالم بغلط صاحبه ، إذ أن حسن نيته ليس من شأنه أن يقيم مشاركته باطلة وإنما هو قد يجعل له على الغالب حقاً في تعويض إن كان يستحقه تطبيقاً لقواعد المسؤولية فإذا قضى الحكم ببطلان الإقرار الموقع من الممول بموافقة على تقدير مصلحة الضرائب لأرباحه بناء على أن موافقته كانت عن غلط وقع فيه ، فإنه لا يكون بحاجة إلى تحرى علم مصلحة الضرائب بغلظه.

(الطعن رقم ٢٩ لسنة ١٧ ق جلسة ١٩٤٨/٤/١ مجموعة الربع قرن ص ٧٨٢)

يترتب على التصرفات الصادرة من صاحب المركز الظاهر المخالف للحقيقة إلى الغير حسن النية ما يترتب على التصرفات الصادرة من صاحب المركز الحقيقي ، متى كانت الشواهد المحيطة بالمركز الظاهر من شأنها أن تولد الاعتقاد العام بمطابقة هذا المركز للحقيقة وإذا كان يبين من الحكم الابتدائي الذي أبده الحكم المطعون فيه وأحال إليه أن الطاعن قد تمسك في دفاعه أمام محكمة الموضوع بأنه وإن صح أن نقابة مستخدمي قناة السويس قد زال وجودها القانوني بصدر قانون تأميم الشركة العالمية لقناة السويس إلا أن وجودها الفعلي قد ظل قائماً حتى صدور قرار وزير الشئون الاجتماعية رقم ٢١ لسنة ١٩٥٩ حيث ظلت تبشر نشاطها حتى هذا التاريخ ، وأن هذا الوجود الفعلي الظاهر الذي كان معترفاً به من هيئة قناة السويس ومن مكتب العمل ، ومن الوزارة المطعون ضدها من شأنه أن يجعل التصرف الصادر من النقابة إليه في هذه الفترة صحيحاً ، مثله في ذلك مثل التصرف الذي يصدر من الموظف الذي يستمر في أداء وظيفته بعد انتهاء ولايته ، فإن الحكم المطعون فيه إذ أطلق القول ببطلان التصرفات الصادرة من صاحب المركز الظاهر ، وأغفل بحث دفاع الطاعن وتحقيق عناصره بمقولة أن نظرية الموظف الفعلي تختلف عليها ولا محل للاستدلال بها ، يكون مشوباً بالخطأ في تطبيق القانون والقصور في التسيب.

(الطعن رقم ٥٣ لسنة ٣٧ ق جلسة ١٩٧١/١١/٣٠ ص ٩٥٩)

إدعاء المؤجر بوقوعه في غلط في القانون عند تحديد الأجرة بأقل من الأجرة القانونية بما يترتب عليه بطلان العقد بشأنها بطلاناً نسبياً يستلزم وعلى ما نصت عليه البادئتان ١٢٠ ، ١٢٢ من القانون المدني أن يثبت اشتراك المتعاقد الآخر معه في هذا الغلط أو كان يعلم به أو كان من السهل عليه أن يتبينه ويقع على المؤجر عبء إثبات وقوعه في الغلط واتصال المتعاقد الآخر بذلك بجميع طرق الإثبات القانونية لما كان ذلك وكان دفاع الطاعنة المستأجرة أمام محكمة الموضوع قد قام على نفس وقوع الغلط المدعى به فخلو العقد من بيان القوانين المنطبقة عليه إلا أن الحكم المطعون فيه الذي أيد الحكم الابتدائي لأسبابه بعد أن أثبت وقوع المؤجر في غلط في القانون عند تحديد الأجرة رتب على ذلك إبطال الاتفاق على القيمة التي حددها الطرفان للأجرة في العقد دون أن يتحقق من اتصال الطاعنة -

المستأجرة - بهذا الغلط على أي وجه من الوجوه عما مفاده أن الحكم قد اكتفى بثبوت الغلط الفردي في جانب المطعون ضده وأعمل أثره على العقد بإبطاله الأمر الذي يعيبه بالخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٧٦٩ لسنة ٥٠ جلسة ١٩٨٧/١٢/٩ ص ١٠٧٠ من ٣٨)

لئن كان يجوز الاتفاق على أجرة تقل عن الأجرة القانونية ولا يعد ذلك مخالفة للنظام العام إلا أنه يعد من قبيل العيب الذي يشوب إرادة العاقدین أن يثبت أن هذا الاتفاق كان وليد غلط في تبين القانون الواجب التطبيق تحققت فيه الشرائط وهو ما يجوز معه للمتعاقد طلب إبطاله.

(الطعن رقم ٨٤٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٢/١٣ ص ٢٩ من ١٩١٥)

توهم غير الواقع الذي يخاطب الإدارة عند تكوين العقد هو من قبيل الغلط الذي نظم المشرع أحكامه في المواد من ١٢٠ إلى ١٢٤ من القانون المدني. فجعل للمتعاقد الذي وقع فيه أن يطلب إبطال التصرف الذي شابه متى كان الغلط جوهريا ووقع فيه المتعاقد الآخر أو كان على علم به أو كان من السهل عليه أن يتنبه.

(الطعن رقم ٣٤٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٢ يوليو ١٩٩٤ ص ٤٥ ج ٢ من ١١٩٢)

يشترط لإبطال العقد للغلط سواء كان في الواقع أو في القانون أن يكون جوهريا، أي أن يكون هو الذي دفع إلى التعاقد.

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ ص ٦٢٢)

إذا كان البين من الحكم المطعون فيه أنه استخلص من التوكيل الصادر من الطاعنة. الموجهة. لزوجها ومن الإقرار الصادر منه للمطعون عليه. المستأجر. أن ما تضمنه الإقرار من تنازل عن أجرة عين النزاع لحين إقامة البناء الجديد بدلا من العقار المطلوب هدمه ، كان بمقابل تمثل في تنازل المطعون عليه عن عقد استجاره للشقة التي كان يشغلها بالعقار المذكور ليتمكن الوكيل من هدمه وبيع أنقاضه وإقامة بناء جديد يدر دخلا أكبر ، وكان هذا الذي استخلصه الحكم يتفق وعبارات سند الوكالة والإقرار وفي حدود ما لمحكمة الموضوع من سلطة تامة في تحديد نطاق الوكالة وبيان ما قصده المتعاقدان منها مستعينة في ذلك بعبارات التوكيل وظروف الدهوي وملايساتها ، وإذا كان من الجائز وفقا للهادة ٥٦١ من القانون المدني أن تكون الأجرة مقدمة أخرى غير النقود ، فإن النعي بأن إقرار الوكيل. تضمن تبرعا لا يملكه يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ١٣٢ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/٢٧ ص ٣١ من ٣١)

من المستقر عليه في قضاء هذه المحكمة أن ثبوت واقعة الغلط مسألة موضوعية تستقل بحكمة الموضوع بتقدير الأدلة فيها وأن تقدير الدليل بما تستقل به محكمة الموضوع التي لها أن تأخذ بما تطعن إليه من الأدلة دون ما حاجة للرد علي ما لم تأخذ به منها طالما قام حكمها علي أسباب سائغة وما دام هذا التقدير لاخروج فيه علي الثابت بالأوراق. وإذا كان الحكم المطعون فيه قد أورد في مداولته أسبابا موضوعية سائغة تكفي لحمل قضائه بأن المطعون عليه لم يكن يعلم عند الزواج ، أن الطاعة ثيب بما لا يجوز المجادلة فيها أمام محكمة التقض ، ولا يعيبه بعد ذلك أنه لم يرد علي القران التي ساقتها الطاعة للتدليل علي ذلك العلم ، فيكون النعي . عليه بالقصور في التسيب . علي غير أساس .

(الطنن رقم ١٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٥/١١/١٩ ص ٢٦ من ١٤٤٤)

إن معني الغلط في دعوي الغلط المحسوس يقتضي حتما بصفة عامة أن يكون المتعاقد قد صدر منه الرضا وهو غير عالم بحقيقة الشيء المرضي عنه ، بحيث لو كان عالما بحقيقته لما رضي . فإذا كان المدعي لم يدع عدم علمه الحقيقة ، بل ادع أنه استكره علي التوقيع وأثبتت المحكمة أن دعوي الإكراه مغلطة ، فتوقيعه بهذه المثابة لايجعل له أدنى حق للرجوع في شيء من الحساب ، بل هو مرتبط به تمام الارتباط ودعواه غير جائزة الساع .

(الطنن رقم ٢٧ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٣٥/١١/٧ ص ٧٥١)

البطلان للوفاق في تدليس

النص في المادة ١٢٥ من القانون المدني . يدل علي أن الحيلة غير المشروعة التي يتحقق بها التدليس إما أن تكون إيجابية باستعمال طرق احتيالية أو أن تكون سلبية بتعمد المتعاقد كتمان أمر عن المتعاقد الآخر متى كان هذا الأمر يبلغ حداً من الجسامه بحيث لو علمه الطرف الآخر لما أقدم علي التعاقد بشروطه .

(الطنن رقم ١٩٩٦ لسنة ٥٧ ق. جلسة ١٩٩٣/١١/١٨ ص ٤٤ ع ٣ من ٢١٧)

الغش المفسد للرضا يجب أن يكون وليد إجراءات احتيالية أو وسائل من شأنها التفرير بالمعاقد بحيث تشوب إرادته ولا تجعله قادرا علي الحكم علي الأمور حكما سليما ، وأن مجرد الكذب لا يكفي للتدليس ما لم يثبت بوضوح أن المدلس عليه لم يكن يستطيع استجلاء الحقيقة بالرغم من هذا الكذب فإذا كان يستطيع ذلك فلا يتوافر التدليس .

(الطنن رقم ١٨٦٢ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/٢/١٧ ص ٤٥ ج ١ من ٣٨٢)

استخلاص عناصر التدليس الذي يميز إبطال العقد من وقائع الدعوى وتقدير ثبوته أو عدم ثبوته. وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة. من المسائل التي تستقل بها محكمة الموضوع دون رقابة عليها من محكمة النقض ما دام قضاؤها مقاما على أسباب سائغة.

(الطنن رقم ٢٣٥١ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٩ قاعدة ٢١٧ ص ٣٨ ع ٢ ص ١٠٢٥)

يشترط في الغش والتدليس علي ما عرفته المادة ١٢٥ من القانون المدني أن يكون ما استعمل في خدع المتعاقد حيلة، وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانوناً. ولما كان الحكم المطعون فيه قد اعتبر أن التدليس قد توافر في جانب الطاعة. الشركة البائعة. لمجرد أنها أعلنت في الصحف أن الحصة المبعة تغل ريعاً قدره ٣١ جنيهاً و ٧٥٠ ملياً شهرياً مع علمها أنها لا تغل سوى مبلغ ٢٩ جنيهاً و ٢٧٣ ملياً وأن هذا التدليس وإن لم يدفع علي التعاقد إلا أنه أغري المطعون عليها وزوجها. المشتريين. علي قبول الارتفاع في الثمن عن طريق المزايدة. وإذا كان هذا الإعلان وحده مع التسليم بأنه غير متفق مع الحقيقة لا يفيد بذاته توافر نية التضليل لدي الشركة وأنها تعمدت النشر عن بيانات غير صحيحة بشأن ريع العقار بقصد الوصول إلى غرض غير مشروع وبالتالي فإنه لا يكفي لاعتباره حيلة في حكم المادة ١٢٥ من القانون المدني. ولما كانت الطاعة فوق ما تقدم قد تمسكت في مذكرتها المقدمة إلى محكمة الاستئناف بأن الإعلان عن البيع تم صحيحاً لأن ريع الحصة المبعة طبقاً لمستنداتها تبلغ ٣١ جنيهاً و ٧٥٠ ملياً كما نشر في الصحف غير أن الحكم التفت عن هذا الدفاع ولم يعن بتمحيصه أو الرد عليه مع أنه دفاع جوهري قد يتغير به وجه الرأي في الدعوى لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه. إذ قضي بإنقاص الثمن وإلزام البائعة برد الزيادة إلى المشتريين. يكون قد أخطأ في تطبيق القانون وعاره قصور بطله.

(الطنن رقم ٦٢٠ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١ ص ٢٧ ص ١٧٩١)

إذا كان الطاعن قد دفع أمام المحكمة المطعون في قضائها ببطالان السند محل المنازعة لابتثائه علي الغش والتدليس عملاً بالمادة ١٢٥ من القانون المدني وأوضح تفصيلاً ظروف تحريره والقرائن التي استدلت بها علي الغش والتدليس، وكان الحكم المطعون فيه لم يتعرض لهذا الدفاع ولم يتناول بالبحث تلك القرائن، وكان هذا الدفاع جوهرياً من شأنه لو صح أن يغير وجه الرأي في الدعوى، فإن الحكم يكون قد شابّه قصور يعيبه ويستوجب نقضه.

(الطنن رقم ١٧٧ لسنة ٢٤ ق جلسة ١٩٥٨/١٢/٢٥ ص ٩ ص ٨٣٦)

إذا كان الحكم قد قضي ببطالان عقد قسمة أرض رسا مزادها علي المقتسمين لها شاب رضا أحد طرفي القسمة من تدليس بانها ذلك علي ما ثبت من أن الطرف الآخر استصدر هذا العقد في أثناء قيام

دعوي الملكية المرفوعة منه علي الوقف الذي كان يدعي استحقاق بعض هذه الأرض ويعد أن أدرك من مراجعة مستندات الوقف ما يدخل من هذه الأرض في ملكيته وما يخرج عنها ، وأنه أخفي هذا عن قسيمة بل أفهمه وهو يجهل مواقع الأيطان المدعي استحقاقها ونسبتها للأرض المشتركة غير ما علم كي يختص هو في عقد القسمة بما يخرج معظمه عن ملك الوقف ويختص قسيمه بما سيكون ماله الاستحقاق ففي هذا الذي أثبتته الحكم ما يكفي لاعتباره في حكم المادة ١٣٦ مدني (قديم) حيلة تفسد رضا من خدع بها.

(الطنن رقم ٦٩ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٤٩/١٢/١ ص ٦٤)

من أركان التدليس علي ما رتبته به المادة ١٣٦ من القانون المدني أن يكون ما استعمل في الخدع (حيلة) وأن تكون هذه الحيلة غير مشروعة قانوناً وكلا هذين الركنين ينبى عن العمد وسوء النية ومراقبة التكيف في هذين الركنين علي الأقل هي من خصائص عكمة النقض فلمحكمة النقض أن تنقض الحكم المطعون فيه إذا أسس علي عدم وجوب توافر سوء النية في التدليس السلبى.

(الطنن رقم ٤٧ لسنة ٥ ق جلسة ١٩٣٦/٢/٢٠ مجموعة الربع قرن ص ٨٣٤)

البطلان للإكراه

الإكراه المبطل للرضا - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - لا يتحقق إلا بتهديد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتياها أو بالتخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على قبول ما لم يكن ليقبله اختياراً.

(الطنن رقم ٢ لسنة ٥٩ ق - رجال القضاء - جلسة ١٩٩٥/٩/١٩ ج ١ ص ١٧)

إن ما يقتضيه الإكراه طبقاً لنص المادة ١٢٧ من القانون المدني مراعاة جنس من وقع عليه هذا الإكراه ، وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامه الإكراه. لما كان ذلك وكان الطالب وهو رئيس عكمة ولى القضاء بين الناس ، ومثله لاتأخذه رهبة من قول يلقي إليه من رئيس وأعضاء مجلس الصلاحية ، ومن ثم فإن تقديم الاستقالة بناء على طلبهم ليس من شأنه بذاته - إن صح - أن يسلبه حرية الاختيار في هذا الصدد وتكون الاستقالة قد صدرت من الطالب بإرادة حرة مختارة ويكون طلب إلغاء قرار وزير العدل الصادر بقبولها على غير أساس.

(الطنن رقم ٣ لسنة ٥٩ ق - رجال القضاء - جلسة ١٩٩٥/٩/١٩ ج ١ ص ١٧)

الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بتهديد المتعاقد المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بماله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتياها أو بالتخلص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول

رهبه بيعتها المكره في نفس المكره بغير حق فصحله على الإقرار ما لم يكن ليقبله اختيارا.

(الطعن رقم ١٢٤٩ لسنة ٦٤ ق جلسة ١٢/ ١ / ١٩٩٥ م ٤٦ ج ١ ص ٢٢٤)

تقدير وسائل الإكراه ومبلغ جسامتها وتأثيرها في مسلك العاقد من الأمور الواقعية التي تستقل بالفصل فيها بحكمة الموضوع مراعية في ذلك جنس من وقع عليه الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه. دون رقابة من محكمة النقض متي أقامت قضاءها على أسباب ساففة - لبا كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه لم ير في استدعاء المطعون ضده الثالث بصفته وكيل الطاعنين للتوقيع على عقد الإيجار المؤرخ ٢٧-١-١٩٦٦ المحرر عن عين النزاع ومقرضا منهم في ذلك ما يحقق وسيلة الإكراه التي تعيب إرادته أو إرادتهم وانتهى في أسبابه إلى نفي تعرضه للإكراه على سند من أن استدعائه بواسطة شقيقة للتوقيع على عقد الإيجار المحرر مسبقا لذي أمين الاتحاد الاشتراكي بالفيوم لا يعد بذاته وسيلة ضغط أو إكراه تعيب إرادته أو تبعث في نفسه الرهبة والخوف سيما وأنه من كبار المحامين وعلي علم ودراية بما يكفله القانون له من ضمانات في هذا الخصوص لمجعله بمنأى عن سطوة السلطة الإدارية وأن مثله لا تأخذ رهبة ولا خوف من مجرد الاستدعاء خاصة أنه لم يزعم أو أحدا من الطاعنين أنه وقع تحت سلطان رهبة قائمة على أساس دون حق بيعتها في نفسه أمين الاتحاد الاشتراكي المتعاقد الآخر.

(الطعن رقم ٣١٨٦ لسنة ٥٨ ق جلسة ٨-١٢-١٩٩٤ م ٤٥ ج ٢ ص ١٥٦٧)

الإكراه المبطل للرضا إنما يتحقق - وعلي ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - بتهديد الطرف المكره بخطر جسيم محقق بنفسه أو بآله أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل له باحتياها أو التخلّص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول رهبة تحمله على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا ، ولما كان النفاذ الأدبي إذا اتزن بوسائل إكراه غير مشروعة بقصد الوصول إلى غرض غير مشروع يعتبر كافيا لإبطال التصرف.

(الطعن رقم ٥٢٠١ لسنة ٦٣ ق جلسة ١٠/ ١١ / ١٩٩٤ م ٤٥ ص ١٣٦٨ ج ٢)

ما يقتضيه الإكراه طبقا لنص المادة ١٢٧ من القانون المدني مراعاة جنس من وقع عليه هذا الإكراه وسنه وحالته الاجتماعية والصحية وكل ظرف آخر من شأنه أن يؤثر في جسامته الإكراه لبا كان ذلك وكان الطالب وهو رئيس محكمة الاستئناف والى القضاء بين الناس ومثله لا تأخذه رهبة من قول يلقي إليه من رئيس وأعضاء مجلس الصلاحية ومن ثم فإن تقديم الاستقالة بناء على طلبهم ليس من شأنه بذاته وإن صح أن يسلبه حرية الاختيار في هذا الصدد لبا كان ذلك فإن الاستقالة تكون قد صدرت من الطالب تحت إرادة حرة مختارة ويكون طلبه بإلغاء القرار الصادر بقبولها على غير أساس.

(الطلب رقم ٧ لسنة ٥٨ ق - رجال القضاء - جلسة ٥/ ١٢ / ١٩٨٩ م ٣٤ ص ٤٥)

الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بالتهديد المزعج في النفس أو المال أو باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل للمكره باحتياها أو التخلّص منها ويكون من نتائج ذلك خوف شديد يجعل المكره على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً وإذا فمتي كان الحكم إذ قضي ببطالان الاتفاق المبرم بين الطاعن الأول والمطعون عليه الأول ، قد أسس قضاءه على أن الظروف التي أحاطت بهذا الأخير والتي ألجأته وحدها إلى توقيع الاتفاق هي ظروف يتوافر بها الإكراه المفسد للرضا وكان ما أثبتته الحكم وهو في صدد بيان الظروف قد جاء قاصراً عن بيان الوسائل غير المشروعة التي استعملت لإكراه المطعون عليه الأول على التوقيع على الاتفاق فإن الحكم يكون قاصراً قصوراً يستوجب نقضه

(الطعن رقم ٩٦ لسنة ١٨ ق جلسة ١٩٥١/٢/٨ ص ٣٠٥)

الإكراه المبطل للرضا لا يتحقق إلا بالتهديد المزعج في النفس أو المال باستعمال وسائل ضغط أخرى لا قبل للإنسان باحتياها أو التخلّص منها ، ويكون من نتيجة ذلك حصول خوف شديد يجعل الإنسان على الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختياراً وحصول هذا الخوف الموصوف أو عدم حصوله إنما هو من الوقائع التي لقاضي الموضوع وحده القول الفصل فيها.

(الطعن رقم ٢٧ لسنة ٥٥ ق جلسة ١٩٣٥/١١/٧ مجموعة الريع قرن ص ٨٣٥)

مفاد النص في الفقرة الأولى من المادة ٤٢٥ من القانون المدني أنه يشترط للتمسك بالغبن في البيع وفقاً له أن يكون مالك العقار المبيع غير كامل الأهلية سواء أكان فاقداً الأهلية أم كان ناقصها وقت البيع ، وأن هذا الدفع فيما لو ثبت صحته وتوافرت شروطه لا يؤدي إلى إبطال العقد وإنما هو سبب لتكملة الثمن ، وينبنى على ذلك ألا يكون مقبولا عن هو كامل الأهلية التمسك بإبطال عقد البيع تطبيقاً لهذا النص وإنما يجوز له طلب الإبطال إذا كان المتعاقد معه قد استغل فيه طيشاً بيناً أو هوى جامعاً دفعه إلى التعاقد وأوقع به الغبن إعمالاً لنص المادة ١٢٩ من القانون المدني.

(الطعن رقم ٣٤٥ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٨٨/١١/٢٤ لسنة ٣٩ ج ٢ ص ١٢١)

(الطعن رقم ٢٥٧ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٩٧/١٢/١٢ ص ١٨٦٠)

المطلب الثالث

البطلان لانعدام محل العقد

وفقاً لتصوص المواد أرقام ١٣١ و ١٣٢ و ١٣٣ و ١٣٥ من القانون المدني يجوز أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلياً، غير أن التعامل في تركة إنسان على قيد الحياة باطلاً ولو كان برضاه، إلا في الأحوال التي نص عليها القانون.. وإذا كان محل الالتزام مستقبلياً في ذاته كان العقد باطلاً. وإذا لم يكن محل الالتزام معيناً بذاته، وجب أن يكون معيناً بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلاً. ويمكن أن يكون المحل معيناً بنوعه فقط إذا تضمن العقد ما يستطيع به تعيين مقداره.. وإذا لم يتفق المتعاقدان على درجة الشيء، من حيث جودته ولم يمكن استخلاص ذلك من العرف أو من أى ظرف آخر، التزم المدين بأن يسلم شيئاً من صنف متوسط، وإذا كان محل الالتزام مخالفاً للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً.

وعقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ومن ثم لا يترتب عليه أي أثر.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

عقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلاً بطلاناً مطلقاً لانعدام محله علم بذلك المتعاقدان أم لم يعلما ومن ثم لا يترتب عليه أي أثر.

(الطنن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ ص ٣٢ من ٢١٧٩)

مفاد نص الهادتين ٤١٩، ١٣٣ من القانون المدني - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أنه لا يشترط لصحة العقود أن يكون محل الالتزام معيناً بل يكفي أن يكون قابلاً للتعيين، وأن يتضمن عقد البيع ما يسمح بتمييز المبيع عن سواء ويمتنع اختلاطه بغيره لو تنازع طرفا البيع حول تحديد المبيع، كما لا يشترط لصحة البيع أن يتطابق المشتري الظاهر مع المشتري المستتر ولا أن يكشف المشتري الظاهر عن أنه لم يكن غير وسيط أو أسم مستعار.

(الطنن رقم ٢١٧٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١١ ص ٤٥ ج ١ ص ١٢٩)

إذا أجازت المادة ١٣١ من القانون المدني أن يكون محل الالتزام شيئاً مستقبلياً إلا أن المشرع لاعتبارات خاصة قد حرم ضرورياً من التعامل في الشيء المستقبلي الذي لم يتحقق وجوده تضمنتها نص المادة ٤٩٢ من القانون المدني ورتب على ذلك بطلانها بما نص عليه فيها من أنه تقع هبة الأموال المستقبلية باطلاً وجعل هذا البطلان متعلقاً بالنظام العام لاتلحقه الإجازة والمرجع في ذلك هو ما

تطوي عليه هبة هذا النوع من الأموال من خطر إذ يندفع الواهب إلى هبة مال مستقبل أكثر مما يندفع إلى هبة مال تحقق وجوده مما حدا بالمشرع إلى حمايته من هذا الانتدفاع بإبطال هبته وهو ما أكدته المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدي للقانون سالف الذكر باعتبار ذلك تطبيقاً لأحكام الشريعة الإسلامية التي تستلزم لصحة الهبة أن يكون الشيء الموهوب موجوداً وقت العقد ومن ثم تعتبر هبة المعلوم غير صحيحة ومثل المعلوم ما هو في حكمه ومنها الأموال المستقبلية فتقع الهبة الواردة عليها باطلة بطلاناً مطلقاً لا تلحقه الإجازة لما كان ذلك وكان البين من الأوراق أن العقد الذي يحكم واقعة الدعوى المؤرخ ١٩٨٦/١٠/١٣ تبرع الطاعن بمقتضاه للمطعون ضده بصفته بحق الانتفاع بشقة في العقار الذي سيتم تشييده مستقبلاً على الأرض المملوكة له أي أن إرادته انصرفت لهبة حق انتفاع وارد على مال مستقبل لم يتحقق وجوده بعد مما يصيبه بالبطلان الذي لا تلحقه الإجازة وإذا خالف الحكم المطعون فيه هذا النظر وكيف هذا العقد على أنه هبة غير مباشرة لئال تحقق وجوده وقضى بتأييد الحكم الابتدائي فيما قضى به من صحته ونفاذه والتسليم فإنه يكون قد خالف القانون وأخطأ في تطبيقه.

(الطعن رقم ٤٢٥٧ لسنة ٦٢ ق - جلسة ١٩٩٣/١٢/٢٩ من ٤٤ ج ٣ ص ٥٨٢)

مفاد نص المادة ٨٢٨ من القانون المدني أن حق تأجير المال الشائع يثبت للأغلبية المطلقة للشركاء محسوبة على أساس الأنصباء ، لما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد استخلص سائفاً بما له من سلطة تامة في فهم الواقع في الدعوى أن مورث الطاعنين ثانياً قد أبرم عقد الإيجار المؤرخ ١٩٧٥/٥/٢٣ بصفته وكيلاً ظاهراً عنهم وكان البين من الأوراق أن المذكورين يمتلكون أغلبية الأنصباء في العقار الكائن به الشقة محل النزاع فإن النعي بهذا الوجه يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٣٣٤ لسنة ٥٨ ق - جلسة ١٩٩٢/١٢/٣٠ من ٤٣ ج ٢ ص ١٤٥٨ ق ٢٩٧)

عقد الإيجار من الباطن يرد على حق المستأجر الأصلي في الانتفاع بالعين المؤجرة ، مما مفاده انقضاء هذا العقد حتماً بانقضاء عقد الإيجار الأصلي ولو كان قائماً بحسب الشروط التي اشتمل عليها لا يغير من ذلك علم المستأجر من الباطن أو عدم علمه بسبب انقضاء عقد الإيجار الأصلي.

(الطعن رقم ٥٣٨ لسنة ٤٧ ق - جلسة ١٩٨١/١١/٣٠ من ٣٧ ص ٢١٧٩)

من المعلوم عليه في ظل القانون المدني القديم وقبل العمل بأحكام قانون التسجيل رقم ١٨ لسنة ١٩٢٣ هو الأخذ بنظرية الشريعة الإسلامية من اعتبار شخصية الوارث مغايرة لشخصية المورث وأنه لذلك لا محل لإجراء المفاضلة بين البيع الذي يصدر من المورث والبيع الذي يصدر من الوارث لصدورهما من شخصين مختلفين وتكون العبرة بتصريف المالك الحقيقي إذ يكون العقد الصادر من هذا المالك هو العقد الصحيح ولا يغير من هذا النظر أن يكون المشتري من الوارث قد توافرت له

الشروط اللازمة لاعتباره من الغير في حكم المادة ٢٧٠ من القانون المدني لأن إعمال حكم انتقال الملكية بالنسبة للغير في هذا الصدد لإجراء المفاضلة بين عقدين لا يصح في حالة بطلان أحد العقدين لصدوره من غير المالك الحقيقي.

(الطعن رقم ٢٢٧ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٨/٥/٧)

مؤدى البطلان المطلق للعقد - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن يصبح معدوما فلا ترد عليه الإجازة أو التصحيح فإن الحكم المطعون فيه إذ خالف هذا النظر بأن اعتبر القرار اللاحق باعتياد التقسيم يزيل الذي شاب العقد ويصححه ورتب على ذلك قضاءه بصحة العقد يكون قد أخطأ في تطبيق القانون.

(الطعن رقم ٢٤٠٦ لسنة ٥٩ ق جلسة ١٩٩٤/١/١٣ ج ٤٥ ص ١٤٧)

المطلب الرابع

البطلان لانقضاء سبب العقد

تنص المادة ١٣٦ من القانون المدني إذا لم يكن للالتزام سبب، أو كان سببه مخالفا للنظام العام أو الآداب، كان العقد باطلا، وتنص المادة ١٣٧ من القانون المدني: ١- كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعا. ما لم يتم الدليل على غير ذلك. ٢- ويعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك فإذا قام الدليل على صورة سبب فعل من يدعى أن للالتزام سببا آخر غير مشروعا أن يثبت ما يدعيه.

وعقد الإيجار كسائر العقود يقع باطلا بطلانا مطلقا لانعدام سببه أو إذا كان سببه مخالفا للنظام العام أو الآداب، حيث يتعين أن يكون للالتزام سبب مشروع وفقا لنص المادة ١٣٦ من القانون المدني إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب في العقد، بل إن المادة ١٣٧ تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعا ما لم يتم الدليل على غير ذلك ومن ثم فلا حاجة للذكر سبب الالتزام بالعقد وبالتالي فإن عدم ذكر سبب الالتزام في العقد لا يؤدي إلى بطلانه.

وفي هذا الشأن قضت محكمة النقض:

السبب غير المشروع الذي من شأنه أن يبطل العقد وفقا لحكم المادة ١٣٦ من القانون المدني يجب أن يكون معلوما للمتعاين الآخر، فإذا لم يكن على علم به أو ليس في استطاعته أن يعلمه فلا يعتد بعدم المشروعية.

(الطعن رقم ٦٦٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١١/٢٩ من ٣٠ ص ١٠٣)

المادة ١٣٦ من القانون المدني وإن كانت توجب أن يكون للالتزام سبب مشروع إلا أنها لم تشترط ذكر هذا السبب في العقد بل إن المادة ١٣٧ تنص على أن كل التزام لم يذكر له سبب في العقد يفترض أن له سببا مشروعا ما لم يتم الدليل على غير ذلك وهو ما يقطع بأن عدم ذكر سبب الالتزام في العقد لا يؤدي إلى بطلانه.

(الطعن رقم ٢٠٧ لسنة ٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/١٧ من ٢٠ ص ٦٢٧)

ذكر سبب الالتزام في العقد لا يمنع المدين من إثبات أن هذا السبب غير حقيقي وأن الالتزام في الواقع معلوم السبب ولئن كان هذا الادعاء لا يجوز إثباته بغير الكتابة إذا كان الالتزام مدنيا لأنه ادعاء بما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي، إلا أن إثباته يكون جائزا بطرق الإثبات كافة إذا كان الالتزام تجاريا - علي ما جرى عليه قضاء محكمة النقض من جواز إثبات ما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي

بغير الكتابة في المواد التجارية ، ومن ثم فإذا صح ما تمسك به الطاعن (المدين) من أن التزامه تجاري فإن الحكم المطعون فيه إذ أقام قضاءه برفض طلب الطاعن تمسكته من إثبات انعدام سبب التزامه بغير الكتابة علي أن سبب الدين قد ذكر صراحة في السند وان هذا يعتبر إقرارا من المدين بوجود ذلك السبب وبصحته . يكون قد خالف القانون لما ينطوي عليه من مصادرة لحق الطاعن في نقض ما هو مذكور في السند بطرق الإثبات كافة ، كما أن إغفاله بحث دفاع الطاعن المتضمن أن الالتزام تجاري قد أصعب محكمة النقض عن التحقق من صحة تطبيقه للقانون .

(الطعن رقم ٢٤٣ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٧ من ١٧ ص ١٥٩٢)

مؤدي نص الهادتين ١٣٦ و ١٣٧ من القانون المدني أن المشرع قد وضع بهما قرينة قانونية يفترض بمقتضاها أن للعقد سببا مشروعا ولو لم يذكر هذا السبب ، فإن ذكر في العقد فإنه يعتبر السبب الحقيقي الذي قبل المدين أن يلتزم من أجله ، وإن ادعى المدين صورية السبب المذكور في العقد كان عليه أن يقدم الدليل القانوني علي هذه الصورية ، ومن ثم يتنقل عبء إثبات أن للعقد سببا آخر مشروعا علي عاتق المتمسك به .

(الطعن رقم ٨٦ لسنة ٢٦ ق جلسة ١٩٦٢/١٢/٢٧ من ١٣ ص ١٢١٤)

أن الإكراه الذي يظل الرضاء لا يتحقق إلا بالتهديد المفزع في النفس أو المال أو بوسائل أخرى لا قبل للإنسان باحتياها والتخلص منها يعثره بسببها خوف شديد يحمله علي الإقرار بقبول ما لم يكن ليقبله اختيارا أما مجرد النفوذ الأدبي أو هيبة الأقارب فلا يكفي لبطلان العقد بل يجب أن يقرن ذلك بوسائل إكراه غير مشروعة .

(الطعن رقم ٢٣ لسنة ١٢ ق جلسة ١٩٤٣/٢/٢٥ مجموعة الربع قرن ص ٨٣٥)

مفاد المادة ١٣٧/٢ من القانون المدني أن ذكر سبب الالتزام في العقد لا يمنع المدين من إثبات أن هذا السبب غير حقيقي ، وأن الالتزام في الواقع معدوم السبب والادعاء بانعدام السبب لا يجوز للمدين إثباته بغير الكتابة إذا كان الالتزام مدنيا لأنه ادعاء بما يخالف ما اشتمل عليه دليل كتابي طالما لم يدع المتعاقد بوقوع احتيال علي القانون بقصد مخالفة قاعدة أمرة من قواعد النظام العام وذلك عملا بما تقضي به المادة ١/٦١ من قانون الإثبات وتقابلها المادة ١/٤٠١ من القانون المدني الملغاة .

(الطعن رقم ٣٦٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٦/١٢/٢١ من ٢٧ ص ١٨٠١)

المبحث الثاني

البطلان لتزاحم المستأجرين على العين الواحدة

النص

تنص المادة ٥٧٣ من القانون المدني على:

- ١ - إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أوقبل أن يتجسّد عقده إيجاره ، فإنّسه هو السلي بفضيل .
- ٢ - فإذا لم يوجد سبب لتفضيل أحد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض .

البيان والتعليق

شرحت المادة ٥٧٣ / ١ من القانون المدني القاعدة العامة في المفاضلة بين المستأجرين متى أجر مؤجر معين نفسه أو عن طريق نائب عنه عيناً بذاتها عدة إجراءات من مدة يعينها أو عن مدد متداخلة، وجعلت الأولوية لمن سبق منهم في وضع يده على العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الإجارة أو إثبات تاريخها ، إلا أن مجال تطبيقها لا يفتح والتزام لا يقوم إلا إذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين عديدين بعقود إيجار صحيحة وناقلة ، فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد عيوب الإرادة وتقرر بطلانه انعدمت الحكمة من إدخاله في نطاق المفاضلة ولما كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه باطمئنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثاني الذي قرر أن محافظة الجيزة التي يمثلها المطعون عليه الثالث استدعت المالك . المطعون عليه الأول . وطلبت منه العدول من عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثاني وتحرر عقد جديد للطاعنة ، وأنه رفض في البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه واضطر إلى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعنة بما يفيد أنه انتهى إلى أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر إلى الطاعنة كانت معيبة ، وكان حسب ذلك لإطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة إلى إجراء المفاضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر إلى المطعون عليه الثاني .

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ من ٢٨ ص ١١٣٥)

١) لمن تكون الأفضلية وشروطه

تكون الأفضلية لمن سبق من المستأجرين وضع يده على العين حتى ولو تم سلب الحيازة ووضع اليد منه بشكل غير قانوني أو بطريق التحايل بل يظل وضع اليد على العين قائم ولو لم يكن بشكل مادي

(أ) إلا أنه يشترط لثبوت الأفضلية لأول مستأجر وضع يده على العين المؤجرة ألا يكون قد تم وضع يده عليها بطريقة الغش بل يجب أن يكون قد تم وضع يده على العين بطريق قانوني سليم وبحسن نية بل تظل الحيازة له والأسبقية له حتى في حالة سلب الحيازة منه بطريق التحايل والغش أو الإكراه من أجل مستأجر آخر .

(ب) ألا يكون أحد المستأجرين كان قد سجل عقده قبل وضع أحدهم يده على العين المؤجرة بشرط أن يكون حسن النية لا يعلم بوجود مستأجرين آخرين غيره لذات العين .

وعلى ذلك فالأصل أن تكون الأفضلية لمن سبق وضع يده على العين المؤجرة دون غش والاستثناء أن تكون الأسبقية لمن سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع أحد المستأجرين يده على العين

(٢) شروط تحقق الأفضلية

- ١- أن يتم وضع اليد من المستأجر المستحق للعين على العين المؤجرة قبل الآخرين .
- ٢- أن يكون وضع اليد بحسن نية ويدون غش ويدون علم بوجود مستأجرين سابقين عليه
- ٣- ألا يكون هناك من بين المستأجرين من هو حسن النية قام بتسجيل عقده قبل وضع أحدهم يده على العين المؤجرة .

حقوق باقي المستأجرين قبل المؤجر

يقتصر حق المستأجرين الآخرين في طلب التعويض من المؤجر عن الأضرار التي لحقتهم من تصرفه وفقا للقواعد العامة .

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

تعدد المستأجرين لعين واحدة بمقود صحيحة خاضعة لأحكام القانون المدني الأفضلية لمن سبق إلى وضع يده دون غش - اقتصر حق الباقيين في التعويض ٥٧٣م مدني علم المستأجر بوجود إجازة سابقة وقت وضع اليد كفايته لثبوت الغش وانتفاء حسن النية مؤداه عدم تأثر حق من فضل عقده بفقدان الحيازة أو انتقالها للغير . عله ذلك .

(الطعن رقم ٥٤/٨٩٠ ق جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

ثبوت أسبقية استئجار الطاعن لعين النزاع ووضع يده عليها. لازمه. أنفضيته على المطعون

ضده الثاني ولو كان عقده صحيحاً أو وضع يده على عين النزاع بعد انتزاع الحيازة بالإكراه من الطاعن
عدم تمكين المحكم المطعون فيه الأخير من الانتفاع بالعين وقضائه بالتعويض استناداً إلى استحالة
التفديد العيني لاستتجار المطعون ضده الثاني للعين خطأ في تطبيق القانون .

(الطعن رقم ٥٤/٨٩٠ ق- جلسة ٢٠٠٠/٣/٦)

تعهد المستأجرين لمكان واحد. العبرة بالعقد الأسبق في التاريخ الثابت. م ٢٤ ق ٤٩ لسنة
١٩٧٧ عدم ثبوت تاريخ العقد الآخر أو ثبوت أن تاريخه السابق لاحق للأول على لتطبيق نص المادة
٥٧٣ مدني لمفاضلة بينهما.

(الطعن رقم ٤٣٢٤ لسنة ٦٢ ق- جلسة ٢٠٠٦/٣/٢٦)

حظر إبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه. مخالفه ذلك. أثره. بطلان العقود
اللاحقة للعقد الأول بطلاناً مطلقاً سواء علم المستأجر اللاحق بصدور العقد الأول أو لم يعلم به. م
٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧. لا محل لإعماله نص المادة ٥٧٣ مدني.

(الطعن رقم ٩٩٦١ لسنة ٧٥ ق- جلسة ٢٠٠٦/٦/٢١)

التعرف على عقد الإيجار الأسبق في التاريخ. يكون بالتاريخ المعطى للعقد. عند عدم المنازعة في
صحته. لا يغير من ذلك عدم إثبات تاريخ هذا العقد عله ذلك.

(الطعن رقم ٩٩٦١ لسنة ٧٥ ق- جلسة ٢٠٠٦/٦/٢١)

(نقض جلسة ١٩٩٦/٥/٢٢- مجموعه المكتب الفني - السنة ١٤٧٧ع - ص ٨٤٥)

إن ما قصده المادة ٣٦٥ من القانون المدني القديم في حالة تزامن المستأجرين من الأسبقية
بوضع اليد أو التسجيل أن يكونا غير مشوبين بالغش التدليسي الذي يمنع واضح اليد من التحدي
بأسبقية وضع يده كما يمنع المسجل سند إيجاره من التمسك بتسجيله وهذا هو ما قننه المشرع في المادة
٥٧٣ من القانون المدني الجديد. وإذن فمتى كان الحكم قد أقيم على أن وضع يد المستأجر على العين
الموجرة في المدة المتنازع عليها، وكذلك تسجيله للمخالصة التي يرتكن إليها قد شابها الغش
والتدليس الهامان من ترجيح عقده على عقد المستأجر الآخر المتنازع معه للألة السافقة التي أوردها
في حدود سلطته الموضوعية، فإن النعي عليه بمخالفة القانون يكون على غير أساس. (الهادنان ٣٦٥
ق مدني قديم، ٥٧٣ ق مدني)

(الطعن رقم ١٨١ لسنة ٢١ ق- جلسة ١٩٥٥/١/٢٧ م ٦ ص ٥٤٠)

التعرف على العقد الأسبق في التاريخ. كفاية ثبوت تاريخه في الشهر العقاري أو في

ورقة رسمية. أثره. تمسك الغير بعدم الاحتجاج عليه بالمحرر اللاحق في إثبات تاريخه. شرطه. عدم علمه بسبق حصول التصرف الوارد بهذا المحرر وألا يعترف بتاريخه صراحة أو ضمناً أو يتنازل عن التمسك بعدم مطابقته للواقع.

(الطنن رقم ٩٦٩ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤ من ٤٣ ع ١ ق ٨١ ص ٣٧٩)

اعتداد الحكم بعقد إيجار المطعون ضده لمجرد أن تاريخه ثابت بمأمورية الشهر العقاري واطراحه لعقد الطاعن لعدم إثباته ببلات الطريق رغم ثبوته في دعوى أخرى ودون أن يتحقق من إنكار أو اعتراف أي من الخصمين بتاريخ عقد خصمه ويتمسكه أو تنازله عن ذلك ومن حسن نيته وصولاً لمعرفة أي العقدين الأسبق. خطأ وقصور.

(الطنن رقم ٩٦٩ لسنة ٥٦ - جلسة ١٩٩٢/٢/٢٤ من ٤٣ ع ١ ص ٣٧٩)

تطبيق النص في البادة ٥٧٣ مدي بتفضيل المستأجر الذي وضع يده على العين المؤجرة دون غش في حالة تعدد المستأجرين لمين واحدة، مناطه وعلى ما جرى عليه قضاء هذه المحكمة - أن تكون العقود التي تجرى المفاضلة بينها صحيحة ونافذة. (م ٥٧٣ ق المدني)

(الطنن رقم ٧٦٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٤/٣/١٥ من ٦٩٤ ص ٣٥)

مناط المفاضلة بين العقود - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أن تكون كلها صحيحة وكان المقرر بنص البادة ١٢٥ من القانون أنه - إذا كان محل الالتزام مخالف للنظام العام أو الآداب كان العقد باطلاً - وكان لا يجوز أن يتعارض محل الالتزام مع نصها في القانون لأن مخالفة النهي المقرر بنص القانون تندرج تحت مخالفة النظام العام أو الآداب بحسب الأحوال ولما كانت الفقرة الأخيرة من البادة ١٦ من القانون ٥٢ لسنة ١٩٦٩ تنص على أنه يحظر على المالك القيام بإبرام أكثر من عقد إيجار واحد للمبنى أو الوحدة منه ولئن كانت لن تنص صراحة على الإعلان بلفظة جزم مخالفتها إلا أن مقتضى الحظر الصريح الوارد فيها ونجزم مخالفتها بحكم البادة ٤٤ من هذا القانون يرتب الجزاء وهو بطلان العقود اللاحقة للعقد الأول وإن لم يصرح به. (البادتان ٢٤ من ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧، ٥٧٣ مدني)

(الطنن رقم ١٥٦٢ لسنة ٥٢ ق جلسة ١٩٨٩/٥/٢٢ من ٣٥٤ لسنة ٤٠ ع ٢)

الأفضلية بين المستأجرين إذا تعددوا تكون للأسبق في وضع اليد على العين المؤجرة دون غش أو للأسبق في تسجيل العقود إذا انتفتت الأسبقية في وضع اليد وكان لا عمل لتطبيق البادة ١٦ من القانون رقم ٥٢ لسنة ١٩٦٩ الذي تم التعاقد في ظله، لأنه يشترط لسرياتها أن يبرم المورج أكثر من عقد عن عين واحدة لدى قيام حقه في تأجيرها في حين أنه في الحالة موضوع الدعوى كان قد حصل على حكم من القضاء المستعجل بانتهاء عقد المستأجر الأول قبل إبرامه العقد مع المستأجر الآخر وهو

ما لاجل معه لإحمال نص البادة ١٦ سائلة الإشارة ، وإذ كان المقرر أن يد المستأجر علي العين المؤجرة لا ترفع قانونا إذا انتزعت الحيازة منه بالتحويل أو بطريق الجبر وإنما تعتبر قائمة ومستمرة وإن حال بين مباشرتها ماديا علي العين المؤجرة مانع عارض من القسر أو التحويل عما لا يقره القانون وكانت الأحكام الصادرة من قاضي الأمور المستعجلة - وعلي ما جري به قضاء محكمة النقض - أحكام وقتية لا تحوز قوة الأمر المقضي فيها قضت به بالنسبة لأصل الحق فلا تلتزم محكمة الموضوع عند الفصل فيه بها استند إليه القاضي. المستعجل في حكمه بالأداء الوقتي وكان النزاع في الدعوي يدور حول بقاء العلاقة الإيجارية قائمة بين المطعون ضده الأول وبين مالك العين المؤجرة. المطعون ضده الثاني. بموجب العقد المؤرخ ١٩٦٣/٥/١ واستمرار التزام الأخير بعدم التعرض للأول في الانتفاع بها باعتبار أن العقد الصادر به الحكم المستعجل يطرده منها مزرور ، فإنه لاجل علي محكمة الموضوع وقد تبينت صدور هذا الحكم بناء علي عقد اعتبر غير موجود لا تمتنع المؤجر عن تسليمه وتعلم ضبطه بعد اتخاذ إجراءات الادعاء بتزويره ، وتحققت من صحة عقد الإيجار المقدم لها من المطعون ضده الأول عن عين النزاع. إذا لم تعتمد بقضاء الحكم المستعجل المشار إليه واعتبرت العلاقة الإيجارية مع المطعون ضده المذكور. قائمة بموجب العقد الصحيح الذي لم يقض بإنهائه وإذا كان مقتضي ذلك اعتبار هذا الحكم بمثابة عقبة مادية اتخذها المطعون ضده الثاني وسيلة لانتزاع حيازة العين قسرا من المطعون ضده الأول ، فلا تزول به تلك الحيازة قانونا ، وتكون له الأفضلية لسبقه في حيازة العين بغض النظر عن حسن نية المستأجر الآخر. الطاعن. فإن الحكم المطعون فيه إذ قضي بتمكين المطعون ضده الأول من عين النزاع يكون قد أصاب صحيح القانون. (البادة ٢٤ ق ٤٩ لسنة ١٩٧٧) (البادة ٥٧٣ ق المدني) (البادة ١٠١ إثبات)

(الطعن رقم ١١٦٨ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٠/٥/١٤ ص ١٣٥٨)

وإن شرعت البادة ٥٧٣ / ١ من القانون المدني القاعدة العامة في المفاضلة بين المستأجرين متى أجر مؤجر معين بنفسه أو عن طريق نائب عنه عينا بلذاتها عدة أجازات عن مدة يعينها أو عن مدد متداخلة وجعلت الأولوية لمن سبق منهم في وضع يده علي العين المؤجرة دون اعتداد بسبق تاريخ الإجارة أو إثبات تاريخها ، إلا أن مجال تطبيقها لا يفتح والتزام لا يقوم إلا إذا كانت العقود مبرمة مع مستأجرين حليدين بعقود إيجار صحيحة وناقلة ، فإذا شاب إرادة المؤجر عند صدور أحد العقود منه أحد صيوب الإرادة وتقرر بطلانه انعدمت المحكمة من إدخاله في نطاق المفاضلة ولما كان البين من الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه أنه مهد لقضائه باطمتنانه لأقوال شاهد المطعون عليه الثاني الذي قرر أن محافظة الجيزة التي يمثلها المطعون عليه الثالث استدعت المالك. المطعون عليه الأول. وطلبت منه المدول عن عقد الإيجار الصادر منه للمطعون عليه الثاني وتحضر عقد جديد

للطاعة ، وأنه رفض في البداية ثم أذعن تحت تأثير الإكراه الواقع عليه واضطر إلى التوقيع على محضر عملية القرعة لصالح الطاعة بما يفيد أنه انتهى إلى أن إرادة المؤجر عند إبرامه التعاقد الصادر إلى الطاعة كانت معيبة ، وكان حسب ذلك لإطراح سريان هذا العقد دون ما حاجة إلى إجراء المفاضلة بينه وبين العقد الصادر من ذات المؤجر إلى المطعون عليه الثاني . (الهادتان ٢٤ من القانون ٤٩ لسنة ١٩٧٧ ، ٥٧٣ مدني)

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ من ٢٨ ص ١١٣٥)

النص في الفقرة الأولى من المادة ٢٣٥ من القانون المدني علي أن لكل دائن ولو لم يكن حقه مستحق الأداء أن يستعمل باسم مدينه جميع حقوق هذا المدين ، إلا ما كان منها متصلا بشخصه خاصة أو غير قابل للحجز..... - يدل علي أن نطاق الدعوي غير المباشرة لا يشمل الحقوق التي يؤدي استعمال الدائن لها إلى المساس بما يجب أن يبقى للمدين من حرية في تصرف شئونه ، فيجوز للدائن أن يرفع دعوي بإبطال عقد كان مدينه طرفا فيه لعب شاب وضاه ، ولا يعتبر بذلك من قبيل الحقوق المتصلة بشخص المدين فيجوز من ثم استعمالها باسمه ، ولما كان الثابت من مدونات الحكم الابتدائي أن المطعون عليه الثاني أسس دعواه عند طلب الحكم بتسليمه العين الموجهة وتمكينه من الانتفاع بها علي بطلان عقد الإيجار الصادر للطاعة والذي تضمنه محضر القرعة التي أجريت في محافظة الجيزة ، وكان الحكم الابتدائي المؤيد بالحكم المطعون فيه بعد استعراضه توافر سائر شروط الدعوي غير المباشرة انتهى إلى أن المطعون عليه الثاني يحق له الطعن رقم علي عقد الإيجار الصادر من المؤجر له إلى الطاعة لصدوره نتيجة إكراه لا يمس إجراء عملية القرعة فإنه يكون قد أصاب صحيح القانون ، ولا يعيبه ما وقع فيه من قرارات قانونية خاطئة لا تؤثر في جوهر قضائه.

(الطعن رقم ٢٠٦ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/٤ من ٢٨ ص ١١٣٥)

الفصل السابع

الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

النص

تنص الفقرة الثانية من القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ - بشأن سريان أحكام القانون المدني على الأماكن التي انتهت عقود إيجارها دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها - والمعدلة بموجب القانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦ والمنشور بالجريدة الرسمية في ١١/٦/٢٠٠٦ العدد ٢٣ مكرر على: ((يكون للمحررات المثبتة لهذه العلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها قوة السند التنفيذي بعد توثيقها بحضور أطرافها)).

البيان والتعليق

في محاولة من المشرع المصري للحفاظ على الثقة فيما بين المستأجر والمؤجر الذي يحكمها عقد إيجار خاضع للقانون المدني - ولا سيما لو كانت مدة العقد قصيرة نسبياً - أصدر المشرع هذا التعديل بموجب القانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦ بأن أعطى لكلا طرفي العلاقة الإيجارية الحق في إعطاء عقد الإيجار المحرر بينهما قوة السند التنفيذي بحيث يتمكن أي منهما تنفيذ بنود عقد الإيجار كما لو أنه حصل على حكم قضائي بمضمون العقد ومثال ذلك - إعطاء المؤجر الحق في طلب تقرير فسخ عقد الإيجار مع تسليم العين المؤجرة في حالة مخالفة المستأجر لأي التزام واقع عليه كالاتزام بسداد الأجرة في مواعيدها، أو الالتزام بالمحافظة على العين المؤجرة واستعمالها فيما تم الاتفاق عليه، وكذلك عند انتهاء مدة عقد الإيجار للمؤجر أن يطلب إخلاء المستأجر من العين المؤجرة فله وقتها بدلاً من إقامة دعوى قضائية بثبوت انتهاء العقد وتسليم العين أن يلجأ لإدارة التنفيذ بالمحكمة الابتدائية المنصوص عليها في قانون المرافعات والتابع لها العقار الكائن به عين التداخي ومعه أصل عقد الإيجار المشتمل على الصيغة التنفيذية بطلب الإخلاء والتسليم حسب ما هو مدون بالعقد وبعد مراعاة القواعد المقررة قانوناً عند تنفيذ الأحكام المنصوص عليها في قانون المرافعات.

المبحث الأول

شروط إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي

الشرط الأول

وجود محرر مثبت للعلاقة الإيجارية بالكتابة:

• أول الشروط لإعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي أن يكون هناك محرر مثبت للعلاقة الإيجارية وشروطها وانتهائها فيتعين أن تكون العلاقة الإيجارية ثابتة بالكتابة فلا يصح أن تكون شفوية. ويتلاحظ أن النص قرر لفظاً "المحررات المثبتة للعلاقة الإيجارية" ولم يقل عقود الإيجار مما مفاده أن النص ينطبق على أي محرر يكون مثبت للعلاقة الإيجارية حتى ولو كان تحت مسمى عقد اتفاق.

كما يتعين أن يتضمن المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية شروط وأحكام عقد الإيجار المقررة في القانون المدني وتحديد الالتزامات الواقعة على كل طرف وحقوق كل طرف تجاه الآخر وتاريخ انتهاء العلاقة الإيجارية والآثار المترتبة على إخلال أي من طرفي العلاقة الإيجارية لأي التزام واقع عليه.

• فيجب في المحرر أن يتضمن البيانات الأساسية لعقد الإيجار من حيث وجود محل للعقد ومدة وأجرة وتراضى خالي من العيوب.

• كما يتعين أن يكون المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية محدداً للالتزامات الواقعة على كل طرف وأن يكون مشتمل على الآثار المترتبة عليها في حاله مخالفتها وأن تكون تلك الآثار مما يجوز تنفيذهها جبراً، بمعنى أنه يتعين أن ما يتضمنه عقد الإيجار من التزامات مما يمكن اقتضاؤه جبراً مما يجعل لها بهذه المثابة قوة تنفيذية تميز لصاحب الحق الثابت فيها أن ينفذها بموجب العقد المتضمن الصيغة التنفيذية دون حاجة للالتجاء إلى القضاء باقامة دعوى موضوعية.

الشرط الثاني:

أن يتم توثيق المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية

بالشهر العقاري

الشرط الثاني المتطلب لإعطاء عقد الإيجار الصيغة التنفيذية هو أن يتم توثيق المحرر المثبت للعلاقة الإيجارية بالشهر العقاري.

حيث أن المادة ((١١)) من قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ تنص على:

((يجب تسجيل الإيجارات والسندات التي ترد على متفعة العقار إذا زادت مدتها على تسع سنوات والمخالفات والجولات من.....

ويترتب على عدم تسجيلها أنها لا تكون نافذة في حق الغير فيها زاد على مدة تسع سنوات بالنسبة إلى الاجارات والسندات.....))

كما نصت المادة ١٢ مكرر ١ من ذات القانون على ((لا يقبل إثبات تاريخ المحررات الواجب
شهرها طبقاً للمواد السابقة.))

كما نصت المادة ١٢ من قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨:

»تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:

.....-.....-.....

٣- وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ.

.....-v

٨- إثبات تاريخ المحررات.

وقد قضت محكمة النقض في الطعن رقم ٤٦٦٥ لسنة ٦١ في الصادر بجلسته ١٩٩٥/٧/٩ ((النص في المادة ١١٥ من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ المعدل بالقانون رقم ١٩٧٦/٢٥ موده أن عقد الإيجار إذا كان وارداً على عقار وكانت مدته تزيد على ٩ سنوات فإنه يجب لنفاذه في حق الغير فيها زاد على هذه المدة أن يكون مسجلاً وفقاً لإجراءات وقواعد التسجيل التي انتظمتها نصوص هذا القانون ومن ثم لا يكفي نفاذ مدته الزائلة عن هذا الحد في حق الغير أن يكون ثابت التاريخ بحجة أن هذا المقصود من التسجيل أو الانتهاء بحكمة التشريع متى كانت نصوص القانون واضحة جلية بالبحث عن قصد الشارع أو حكمة التشريع ودواعيه لا يكون له محل إنما يكون ذلك عند غموض النص أو وجود لبس فيه مما يكون معه القاضي مضطراً في سبيل تعرف الحكم الصحيح إلى تقصي الغرض الذي رمي إليه والقصد الذي أملاه.

وعلى ضوء ذلك يتعين أن يكون عقد الإيجار ثابت التاريخ وفقاً لأحكام قانون الشهر العقاري رقم ١١٤ لسنة ١٩٤٦ وقانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ وليس وفقاً لنص المادة ١٥ من قانون الإثبات.

ومن ثم فإنه يشترط لإثبات تاريخ عقد الإيجار أن يكون مدته لاتزيد عن تسع سنوات وإلا امتنع الموثق عن إجراء إثبات تاريخه وتوثيقه إعمالاً لل المادة ١١، ١٢ مكرراً من القانون ١٩٤٦/١١٤.

أما إذا زادت مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات فإن النص لن يطبق لأن عقود الإيجار التي تزيد

مدتها هن تسع سنوات يتم تسجيلها ولا يجوز إثبات تاريخها كما قررت المادة ١٢ مكرر من ق ١١٤ / ١٩٤٦ ومن ثم لا يستفيد عقد الإيجار الزائد مدته عن ٩ سنوات من نص القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧. ونرى أن ذلك هو قصد المشرع في القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ وهو حماية عقود الإيجار محددة المدة بمدد قصيرة فأسبغ لها نص خاص يحميها من بيروقراطية إجراءات التقاضي ويبطئ التقاضي فأعطاه قوة السند التنفيذي.

ونرى أنه لا يجوز إعمال القانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ على عقود الإيجار التي تزيد مدتها عن ٩ سنوات لأن مثل تلك العقود تعين لنفاذها في مواجهة الغير أن يتم تسجيلها وهو ما أكدته المشرع في قوله ((بعد توثيقها ولم يقل تسجيلها أو شهرها.....

الشرط الثالث

أن يكون إثبات تاريخ عقد الإيجار بمعرفة جميع

أطراف العلاقة الإيجارية مجتمعين

فيتعين أن يقوم بتوثيق وإثبات تاريخ عقد الإيجار كلا من المولجر والمستأجر معاً وبوجودهما سوياً فلا يكفي أحدهما في ظل غياب الآخر بل يتعين أن يكون الطرفين متواجدين سوياً وفقاً لما قرره النص.

وحكمة المشرع المصري من هذا أن وجود طرفي العلاقة الإيجارية أمام الموثق أبان وخلال فترة توثيق وإثبات تاريخ عقد الإيجار وما حواه من حقوق والتزامات، ليثبت ذلك صحة العقد ولا يجعل منه محلاً لثمة مطعن فيها بعد من أي من طرفيه في مواجهة الآخر في أي بند من بنود العقد وأي التزام واقع على أي طرف من أطراف العقد اللهم إلا الطعن رقم بالتزوير في صلب العقد.

كما أن توثيق وإثبات تاريخ العقد يجعله نافذاً في مواجهة كلا طرفيه وفي حق الغير أيضاً ولا يستطيع أن يتحجج أحدهما في مواجهة الآخر بإنكار أي بند من بنود العقد فيها بعد بل وفي حق الغير أيضاً الذي قد ينتقل العقد إليه فيها بعد بموجب حوالة حق من أي من طرفي العقد أو بموجب أحكام الخلاقة العامة.

ويتلاحظ أن مسألة تواجد طرفي العقد يشمل جميع أفرادها بمعنى لو كان أحد أطراف العقد أكثر من فرد كما لو كان المستأجر فردين فيتعين تواجدهم جميعاً فإذا تخلف أحدهما وقت توثيق العقد يسقط الأثر النافذ للقانون رقم ٢٠٠٦/١٣٧ بل على موثق الشهر العقاري الامتناع عن التوثيق.

وشرط أن يكون ثبوت عقد الإيجار بوجود طرفيه لا يشترط أن يكون وقت تحرير العقد بل يجوز خلال فترة سريانه ولو تم تنفيذ جزء منه بالفعل.

الشرط الرابع:

يجب ألا تزيد مدة عقد الإيجار عن تسع سنوات

وأن يتضمن عقد الإيجار عند توثيقه

طلب إعطاء العقد الصيغة التنفيذية.

حيث أن القانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦ قصد في حمايته لعقد الإيجار أن يكون موثق وثابت التاريخ وإثبات تاريخ عقد الإيجار لا يكون إلا إذا قلت مدته عن تسع سنوات حسبما نصت المادتان رقمي ١١، ١٢ مكرراً من قانون تنظيم الشهر العقاري رقم ١١/١٩٤٦.

كذلك يعمين أن يشمل عقد الإيجار عند إثبات تاريخه وتوثيقه ، على طلب الحصول على الصيغة التنفيذية حيث قررت المادة ٢/٢٨٠ مرافعات ((لا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ)).

انتقال العلاقة الإيجارية للغير بطريق الحوالة

وفي حالة التنازل عن عقد الإيجار بطريق حوالة الحق والدين إذا كان العقد يسمح بذلك فإن العقد المثبت التاريخ - الموثق بالشهر العقاري والمزيل بالصيغة التنفيذية - يتقبل بكافة حقوقه للخلف العام والخلف الخاص. فإذا ما تنازل المستأجر عن عقد الإيجار - في حالة عدم وجود شرط مانع - فإن أحكام العقد بما انطوى عليه من إسباغ عليه قوة السند التنفيذي تسري في مواجهة الخلف الخاص.

كذلك الحال لو قام الملوّج بحوالة عقد الإيجار إلى الغير استفاد الغير من أحكام العقد بالحالة التي عليها.

المبحث الثاني

إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية

على عقد الإيجار

وفقاً لنص المادة ٢٨٠ مرافعات التي تنص على ((.... ولا يجوز التنفيذ في غير الأحوال المستثناة بنص في القانون إلا بموجب صورة من السند التنفيذي عليها صيغة التنفيذ التالية:

((على الجهة التي يناط بها التنفيذ أن تبادر إليه متى طلب منها وعلى السلطات المختصة أن تعين على إجرائه ولو باستعمال القوة متى طلب إليها ذلك)).

هذا ولما كان إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي هو استثناء على القواعد العامة الخاصة بالسندات التنفيذية ومن ثم تعين لكي يكون لعقد الإيجار قوة السند التنفيذي أن يشتمل على الصيغة التنفيذية.

وقد تناول قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ في مادته الثانية كيفية إعطاء عقد الإيجار الصيغة التنفيذية حيث نصت على:

((تقوم مكاتب التوثيق بما يأتي:

١.....٢.....٣. وضع الصيغة التنفيذية على صور المحررات الرسمية الواجبة التنفيذ ،
٤.....٥.....٦. إعطاء صورة من المحررات الموثقة ومرفقاتها، ٧.....٨. إثبات تاريخ المحررات.
وعلى ذلك عند لجوء طرفي العلاقة الإيجارية إلى مكاتب التوثيق بالشهر العقاري لإثبات تاريخ عقد الإيجار متى توافرت بشأنهم الشروط العامة لذلك من توافر الأهلية وخلافه.
يقوم الموثق بإعطاء المحرر ((عقد الإيجار)) الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار بذات المضمون المنصوص عليه في المادة ٢٨٠ مرافعات.

ويجب أن يكون عقد الإيجار واضحاً في بنوده متضمناً لحق واجب التنفيذ حتى لا يمتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على العقد وهو أمر طبيعي لأن وضع الصيغة التنفيذية على المحرر مرتبط بأن المحرر يعود به منفعة منه عند تنفيذه قياساً على الأحكام القضائية.

فمثلاً يجب أن يتضمن بنود العقد ترتيب أثر محدد كفسخ العقد وتسليم العين المؤجرة عند إخلال أى من طرفيه بأي التزام به أو تضمين العقد بند إلزام المستأجر بأداء الأجرة عند التأخر فيها وحق المؤجر في اقتضاء الأجرة جبراً بالحجز وإلى غير ذلك من أحكام... وكذلك الاتفاق على التزام المستأجر بتسليم العين المؤجرة خاليه من الأشخاص والمنقولات عند انتهاء مدة عقد الإيجار.

لكن ماذا لو امتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية

على عقد الإيجار ؟

في هذه الحالة ووفقاً لنص المادة (٧) من قانون التوثيق رقم ١٩٤٧/٦٨ يجوز لصاحب الشأن أن يلجأ إلى قاضي الأمور الوقتية بالمحكمة التابع لها مكتب التوثيق بطلب أمر على عريضة يطلب فيها تسليمه الصورة التنفيذية وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ رفض مكتب التوثيق توثيق محرره.

وللذى الشأن الحق في الطعن رقم حل قرار قاضي الأمور الوقتية أمام غرفة المشورة بالمحكمة الابتدائية.

الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار يتم

الحصول عليها مرة واحدة

نص المشرع المصري في المادة التاسعة من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ على أنه :

((لا يجوز تسليم صورة تنفيذية من المحرر الموثق لصاحب الشأن الذي تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا بحكم من محكمة المواد الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها وتحكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.

مما مفاده عدم جواز تسليم صورة تنفيذية إلا لمرة واحدة وهو ما نصت عليه أيضاً المادة ١٨٣ من قانون المرافعات من أن لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى.

ما الحكم في حالة ضياع عقد الإيجار

المتضمن الصيغة التنفيذية؟

تناول المشرع المصري في المادة التاسعة من قانون التوثيق رقم ٦٨ لسنة ١٩٤٧ فرض ضياع العقد المتضمن الصيغة التنفيذية فقررت:

((لا يجوز تسليم صورة تنفيذية من المحرر الموثق لصاحب الشأن الذي تسلم الصورة التنفيذية الأولى إلا بحكم من محكمة المواد الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها وتحكم المحكمة في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.

وهو ما نصت عليه أيضاً المادة ١٨٣ من قانون المرافعات ((لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى وتحكم المحكمة التي أصدرت الحكم في المنازعة المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر.))

وعلى ذلك في حالة ضياع العقد المنطوي على الصورة التنفيذية الأولى يجوز لصاحب الشأن أن

يلجأ إلى المحكمة الجزئية التي يقع مكتب التوثيق في دائرتها مختصاً الطرف الآخر في عقد الإيجار ومكتب التوثيق المختص.

إلا أنه في هذه الحالة لا بد أن يقدم أمام المحكمة الأسباب والأدلة على طلب الصورة التنفيذية الثانية وما يفيد أنه لم يستخدم الصورة التنفيذية الأولى في اقتضاء حق معين حتى لا يتطرق الأمر إلى تنفيذ واقتضاء الحق مرتين.

وإذا ما اقتنع القاضي بوجهة الأسباب جاز له أن يحكم بتسليمه صورة تنفيذية ثانية من هذا المحرر.

كذلك نرى أن حكم هذا الأمر لا يتعرض فقط لأمر فقدان العقد بل لكل حالة يكون هناك معها استحالة لاستخدام عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية كأن يكون العقد قد تم إرفاقه في دعوى قضائية أخرى ويصعب استرداده إلا بعد انتهاء الخصومة مثلاً.

تطبيقات قضائية بحكمة النقض

إذ بين من الصورة الرسمية للحكم الصادر في الدعوى أن المطعون عليها الأولى أقامت بطلب تسليمها صورة تنفيذية ثانية من حكم الحراسة استناداً إلى ضياع الصورة الأولى ، وقضت المحكمة برفض الدعوى تأسيساً على أن الأوراق خلت مما يكشف عن أن الصورة التنفيذية الأولى للحكم المذكور قد فقدت ، فإن الحكم على هذا النحو يكون في حقيقته قضاء في الدعوى بالحالة التي هي عليها وقت صدوره ، ونكون له حجية موقوفة تقتصر على الحالة التي كانت عليها الدعوى حين رفعها أول مرة ، ويجوز رفع النزاع من جديد بعد تصحيح هذه الحالة أو تغييرها ولما كان الحكم المطعون فيه قد قضى بتسليم المطعون عليها الأولى صورة تنفيذية ثانية من حكم الحراسة على أساس أنه ثبت من تحقیقات الشكوى المقدمة من المطعون عليها الأولى والتي لم تطرح على المحكمة في القضية الأولى أن ملف الدعوى قد سرق وكان من بين مفرداته الصورة التنفيذية الأولى لحكم الحراسة ، فإن الحكم المطعون فيه لا يكون قد خالف حجية الحكم السابق وإذ كان ذلك الحكم صادراً من محكمة ابتدائية بيئة استئنافية فإن الطعن رقم فيه بطريق النقض يكون غير جائز.

(الطعن رقم ٩٠٩ لسنة ٤٣ ق جلسة ١٩٧٨/١/٣ من ٢٩ ص ٧٢)

تنص المادة ١٨٣/٢ من قانون المرافعات على أن المحكمة التي أصدرت الحكم تحكم في المنازعات المتعلقة بتسليم الصورة التنفيذية الثانية عند ضياع الأولى بناء على صحيفة تعلن من أحد الخصوم إلى خصمه الآخر ، وبين من هذا النص أن المشرع لم يوجب اختصاص جميع الخصوم المحكوم عليهم في السند المطلوب صورة تنفيذية ثانية منه ، وإذ لم تكشف الطاعنة عن وجه مصلحتها في

التمسك بهذا الدفاع ، فإن النعمي بعدم اختصاص المحكوم عليه الآخر في الدعوى يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٥ من ٢٨ ص ٤٥٤)

تنص المادة ١/١٨٣ من قانون المرافعات على أنه - لا يجوز تسليم صورة تنفيذية ثانية لذات الخصم إلا في حالة ضياع الصورة الأولى - وإذا كان المشرع لم يشترط في حالة فقد الصورة التنفيذية ما اشترطه في حالة فقد السند الكتابي من وجوب إثبات أن الفقد كان بسبب أجنبي لا يد للدائن فيه وكانت الطاعنة لم تدع أن الصورة التنفيذية الأولى ما زالت موجودة لديها ولم تفقد ، وكان يبين من الحكم المطعون فيه أنه حصل من وقائع النزاع أن الصورة التنفيذية الأولى قد فقدت بعد أن سلمها المطعون عليه للحارس على الشركة الشرقية للسبينا المحكوم عليها في أمر الأداء لاتخاذ إجراءات سداد الدين ، وأوضح الحكم أن تسليم الصورة كان بإيصال يحتفظ به المطعون عليه واستدل بذلك على أن الحارس لم يوف بالمبلغ المحكوم به ، لما كان ذلك فان النعمي يكون على غير أساس.

(الطعن رقم ٦١ لسنة ٤٢ ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٥ من ٢٨ ص ٤٥٤)

مؤدى نص المادة ١٨٣ من قانون المرافعات أن الصورة التنفيذية الثانية من الحكم لا تعطى للمحكوم له إلا عند ضياع الصورة التنفيذية الأولى . استثناء من الأصل العام . وهو أن الصورة التنفيذية من الحكم لا تعطى للمحكوم له إلا مرة واحدة تقاديا لتكرار التنفيذ بمقتضى سند تنفيذي واحد ومؤدى ضياع الصورة التنفيذية الأولى هو فقد صاحبها لها وعدم استطاعته العثور عليها بحيث تبقى ملكيته لها ولا تزول عنه إلا لسبب قانوني ولا تتوافر له الوسيلة لاستردادها.

(الطعن رقم ١٠٠ لسنة ٤٠ ق جلسة ١٩٧٧/٢/١٣ من ٢٨ ص ٤٤٩)

تضمن عقد الإيجار الصيغة التنفيذية

لا يحول دون حق طرفي العلاقة الإيجارية اللجوء

إلى القضاء الموضوعي والمستعجل

تضمن عقد الإيجار للصيغة التنفيذية لا يمنع أطراف العقد من الحق في اللجوء إلى القضاء الموضوعي بشأن أي منازعة تثار بخصوص تنفيذ عقد الإيجار وبيان ما تضمنه من حقوق والتزامات نظراً لتجدد أمر ما حال دون تنفيذه.

وعلى سبيل المثال منازعة المستأجر في مقدار الأجرة بطلب إنقاصها نظراً لانتقاص المنفعة من

العين المؤجرة، أو طلب المؤجر بطلان بند من بنود العقد. قد يكون فيه مخالفة للمنظام العام أو الآداب، أو قيام أحد أطراف العقد بمخالفة بند من بنود عقد الإيجار يحتاج إلى أدلة أو إثبات قضائي.

كما لو استخدم المستأجر العين المؤجرة في أعمال منافية للآداب أو أقام أعمال بنائية أو هدم جزء من العين أو أساء استخدامها بشكل عام ويحتاج الأمر إلى دعوى قضائية فإن تضمن العقد الصيغة التفيلية من الشهر العقاري لا يحول دون اللجوء للقضاء.

كذلك الحال في حاله أحقية أحد طرفي العلاقة الإيجارية في طلب التعويض لأي سبب من الأسباب القانونية المرتبطة بعقد الإيجار أو مترتبة عليه.

المبحث الثالث
الآثار المترتبة على تضمين
عقد الإيجار الصيغة التنفيذية

أولاً: أن عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية يكون له قوة السند التنفيذي وينضج لذات الأحكام المقررة للسندات التنفيذية المنصوص عليها بقانون المرافعات رقم ١٩٦٨/١٣ وتعديلاته في الباب الأول من الكتاب الثاني منه.

ومن ثم حتى يلجأ أحد طرفي العلاقة الإيجارية إلى استخدام عقد الإيجار كسند تنفيذي أن يتبع الإجراءات المقررة لذلك والمنصوص عليها في المادة ٢٨١ من قانون المرافعات والتي تنص على "يجب أن يسبق التنفيذ إعلان السند التنفيذي لشخص المدين في موطنه الأصلي وإلا كان باطلاً. ويجب أن يشتمل هذا الإعلان على تكليف المدين الوفاء ببيان المطلوب وتعيين موطن مختار لطالب التنفيذ في البلدة التي بها مقر محكمة التنفيذ المختصة. ويجب عند الشروع في تنفيذ عقد رسمي بفتح اعتياد أن يعلن معه مستخرج بحساب المدين من واقع دفاتر الدائن التجارية. ولا يجوز إجراء التنفيذ إلا بعد مضي يوم على الأقل من إعلان السند التنفيذي" وهذه الإجراءات هي:

١. أن يقوم طالب التنفيذ ((المؤجر أو المستأجر)) بإعلان الطرف الآخر بالسند التنفيذي قبل الشروع في التنفيذ.

٢. تكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه والثابت بعقد الإيجار كأداء الأجرة أو تسليم العين أو فسخ عقد الإيجار أو تجديد.

٣. أن يتضمن الإعلان بيان المطلوب من المدين تحديداً. وفي حالة فقد المنشئ هذه أهليته أو زوال صفته الثابتة بعد بدء التنفيذ فلا يحدث هنا انقطاع خصوصية وإنما يجب توجيه الإجراءات اللاحقة على تحقق هذه الحالة إلى من يحل محله. نقض ٨٢/١٠/٣٠ - طعن ٥١/١٩٥٧ في

ثانياً: بعد إجراء الإعلان بالسند التنفيذي ((عقد الإيجار)) وتكليف المدين بالوفاء بالالتزام الواقع عليه وتحديد المطلوب منه يحق للطرف طالب التنفيذ اللجوء إلى إدارة التنفيذ بالمحكمة الواقع في دائرتها العقار محل التعاقد لاتخاذ إجراءات التنفيذ وفقاً لما يجري عليه العمل كما لو كان لدى طالب التنفيذ حكماً قضائياً.

كذلك يجوز له أن يتبع نظام حجز ما للمدين لدى الغير إذا كان المطلوب تنفيذه مبالغ نقدية.

حق المدين المنفذ ضده في الاستشكال بالنازعة

في تنفيذ الحق المراد اقتضاؤه بعقد الإيجار

لما كان عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية أصبح من السندات التنفيذية المقررة قانوناً إعمالاً

للقانون رقم ١٣٧ لسنة ٢٠٠٦. ومن ثم يخضع لجميع الأحكام التي تخص السند التنفيذي وإجراءات تنفيذه ومعوقاته.

وقد نص المشرع في المادة ٣١٢ مرافعات على حالات الاستشكال في التنفيذ ومنازعات التنفيذ حيث تنص على " إذا عرض عند التنفيذ إشكال وكان المطلوب فيه إجراء وقتيا فللمحضر أن يوقف التنفيذ أو أن يعضي فيه على سبيل الاحتياط مع تكليف الخصوم في الحالين والحضور أمام قاضي التنفيذ ولو بيمعاد ساعة وفي منزله عند الضرورة ويكفي إثبات حصول هذا التكليف في المحضر فيما يتعلق برفع الإشكال وفي جميع الأحوال لا يجوز أن يتم التنفيذ قبل أن يصدر القاضي حكمه.

وعلى المحضر. أن يحرر صورا من محضره بقدر عدد الخصوم وصورة لقلم الكتاب يرفق بها أوراق التنفيذ والمستندات التي يقدمها إليه المستشكل وعلى قلم الكتاب قيد الإشكال يوم تسليم الصورة إليه في السجل الخاص بذلك.

ويجب اختصاص الطرف الملتزم في السند التنفيذي في الإشكال إذا كان مرفوها من غيره سواء بإبدائه أمام المحضر على النحو المبين في الفقرة الأولى أوبالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى.

فإذا لم يختصم في الإشكال وجب على المحكمة أن تكلف المستشكل باختصاصه في ميعاد تحدده له ، فان لم ينفذ ما أمرت به المحكمة جاز الحكم بعدم قبول الإشكال.

ولا يترتب على تقديم أي إشكال آخر وقف التنفيذ ما لم يحكم قاضي التنفيذ بالوقف. ولا يسري حكم الفقرة السابقة على أول إشكال يقيمه الطرف الملتزم في السند التنفيذي إذا لم يكن قد اختصم في الإشكال السابق. وقرر لكل ذي شأن الحق في أن ينازع في التنفيذ سواء كان أحد أطراف التنفيذ أو من الغير متى اختصم الدائن والمدين في السند التنفيذي.

ومنازعات التنفيذ قد تكون موضوعية وقد تكون وقتية بطلب وقف إجراءات التنفيذ لحين الفصل في موضوع المنازعة ، والمقصود من المنازعة الموضوعية في التنفيذ - وعلى ما جرى به قضاء محكمة النقض - هي تلك التي يطلب فيها الحكم بإجراء يحسم النزاع في أصل الحق في حين أن المنازعة الوقتية هي التي يطلب فيها الحكم بإجراء وقتي لا يمس أصل الحق والعبرة في ذلك بأخر طلبات للخصوم أمام محكمة أول درجة.

(الطعن رقم ١١٢٠ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٦ / ١ / ٣٠ ص ٤٧ ج ١ ص ٢٧٤)

والأصل أن ألا يرد الإشكال إلا على تنفيذ حكم بطلب وقفه مؤقتا حتى يفصل في النزاع نهائيا ، وليس لمحكمة الإشكال . التي يتحدد نطاق سلطتها بطبيعة الإشكال نفسه . أن تبحث الحكم الصادر في

الموضوع من جهة صحته أو بطلانه أوبحث أوجه تنصل بمخالفة القانون أو الخطأ في تأويله وليس لها كذلك أن تتعرض لما في الحكم من عيوب وقعت في الحكم نفسه أو في إجراءات الدعوي وأدلة الثبوت فيها. لما في ذلك من مساس بحجة الأحكام (الطعن رقم ١٦٨ لسنة ٣٢ ق جلسة ١٩٦٢/٢/٢ نقض جنائي س ١٣ ص ١٧٤) ومن ثم إذا كان الإشكال المقام من أحد طرفي العلاقة الإيجارية وقتيا لحين الفصل في دعوى قضائية أقامها أمام محكمة الموضوع فليس للقاضي الذي ينظر الإشكال أن يتعرض لموضوع العقد وشروطه الموضوعية طالما كان الإشكال وقتي.

ويترتب على الإشكال الوقي فقط وقف تنفيذ السند التنفيذي مؤقتاً أما الإشكالات الموضوعية لا يترتب على رفعها وقف التنفيذ بل لابد من صدور حكم فيها لصالح رافعها. ويستثنى من ذلك دعوى استرداد المنقولات المحجوزة - الأولى - .

و يشترط لقبول الإشكال في التنفيذ لوقف التنفيذ:

١. أن يكون المطلوب إجراءً وقتياً لا يمس أصل الحق.

٢. توافر الاستعجال ورفع الإشكال قبل تمام التنفيذ.

٣. ألا يتضمن الإشكال طعنًا على السند التنفيذي (عقد الإيجار).

ويرجع في ذلك تفصيلاً للقواعد العامة في إشكالات التنفيذ من كون الإشكال الأول فقط الذي يوقف التنفيذ وإلى غير ذلك من أحكام.

وفي الغالب الأعم أن إشكالات التنفيذ المتعلقة بعقود الإيجار ذات قوة السند التنفيذي تكون إشكالات موضوعية حيث أنها سوف تتطرق لحق موضوعي ما لم يقوم المنفذ ضده بإقامة دعوى موضوعية بشأن البند موضوع التنفيذ. ، وإن كان يجوز أن يطلب المنفذ ضده وقف التنفيذ وقتياً لحين الفصل في دعوى موضوعية مقامة بغرض الفصل في موضوع الحق. إلا أن وقف التنفيذ من القاضي يكون مستبعداً لأن من شروط الإشكال الوقي هو عدم التعرض لأصل الحق.

أما الإشكال الموضوعي يتم الفصل فيه كما لو كان منازعة موضوعية حول أصل الحق تماماً.

واستئناف الأحكام الصادرة في إشكالات التنفيذ سواء كانت وقتية أو موضوعية - وفقاً لنص المادة ٢٧٧ من قانون المرافعات المعدلة بالقانون رقم ٧٦/٢٠٠٧ - يكون أمام المحكمة الابتدائية أياً كانت قيمة النزاع محل التنفيذ وعلى ذلك لم يعد جائزاً استئناف أحكام إشكالات التنفيذ أمام الاستئناف العالي حتى ولو كان في حدود نصائها القانوني.

تطبيقات قضائية لحكمة النقض:

لما كانت الطلبات الختامية للطاعن أمام محكمة أول درجة هي عدم الاعتداد بمحضر التسليم المؤرخ ١٩٨٥/٤/٦ الذي تم تنفيذا للحكم الصادر لصالح المطعون ضدها وهي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - منازعه موضوعية في التنفيذ يقصد بها أن تفصل المحكمة بقضاء يحسم النزاع في أصل الحق المتعلق بالتسليم ، فإن رفع الدعوى بشأنها أمام قاضي التنفيذ يكون بالإجراءات المعتادة لرفع الدعوى وليس عن طريق إبداء إشكال أمام المحضر عند التنفيذ ، إذ يقتصر ذلك على الإشكال في التنفيذ المطلوب فيه اتخاذ إجراء وقى ، والذي استثناه المشرع من الأصل العام في إجراءات رفع الدعوى طبقاً لنص المادة ٣١٢ من قانون المرافعات.

(طعن رقم ٣١٠٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣)

الأحكام التي تصدر من قاضي الأمور المستعجلة - هي - وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة - أحكام وقتية بطبيعتها ولا يكون لها حجية متى تغيرت ظروف الطلب. وكان تقدير الظروف التي تستفي مع حجية الحكم الوقتي هو مما تستقل محكمة الموضوع بتقديره حسبما تبينه من ظروف الدعوى.

(طعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/١/٥)

الأمر بوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه طبقاً لمادة ٢٥١ مرافعات لا يجوز قوة الأمر المقضي ولا أثر له على الفصل في ذلك الطعن رقم أوفى غيره.

(الطعن رقم ١٠٧٨ لسنة ٥٤ ق جلسة ١٩٩٢/١/٥)

الحكم نهائياً في منازعه تنفيذ موضوعيه بتعديل محضر التسليم يجعل التسليم حكماً على سند أن الطاعنين يضعون اليد على الأرض محل النزاع بصفته مستأجرين لها. صيرورته حائزاً قوة الأمر المقضي في خصوص اعتبار الطاعنين مستأجرين لها مانعاً الخصوم في الدعوى التي صدر فيها من العودة لمناقشة هذه المسألة في آية دعوى تالية يثار فيها هذا النزاع.

(الطعن رقم ٣٧٤٠ لسنة ٥٩ ق ، ١٥٧ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٧)

المبحث الرابع

حالات استخدام عقد الإيجار كمسند تنفيذي

حالات استخدام طرفي العلاقة الإيجارية لعقد الإيجار الذي ينطوي على الصيغة التنفيذية من الشهر العقاري تختلف باختلاف ما هو متفق عليه بينود عقد الإيجار إلا أننا نعطي أمثله لبعضها من حالات لجوء أي من طرفي العلاقة الإيجارية لاستخدام الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار والشاقعة الاستخدام.

أولاً: الحالات التي يستخدم فيها المؤجر

عقد الإيجار كسند تنفيذي

١- حالة انتهاء مدة عقد الإيجار وامتناع المستأجر عن تسليم العين إلا أنه يجب أن تكون بنود العقد متضمنة أثر التسليم للعين عند نهاية العقد وعدم وجود منازعة حول تهديد العقد كجملة ((... قابلة للتجديد لمدة أخرى)) فإن المؤجر لا يجوز له إخلاء المستأجر واستلام العين عند نهاية مدة العقد إذا كان العقد متضمن بند تهديد العقد لمدة أخرى فبقاء المستأجر عند نهاية العقد يعد تهديداً لمدة أخرى بعدها لا يحق له البقاء في العين ويحق للمؤجر استلام العين المؤجرة مباشرة.

أما إذا استمر المستأجر في العين دون اعتراض من المؤجر فإن بقاء المستأجر في العين يكون للمدة المحددة لدفع الأجرة.

ويجب أيضاً أن يكون عقد الإيجار متضمن النص صراحة على إلزام المستأجر بتسليم وإخلاء العين المؤجرة عند انتهاء مدة العقد.

٢- حالة امتناع المستأجر عن سداد الأجرة وتضمن العقد بند ينص على أنه يحق للمؤجر طلب الفسخ مع الإخلاء والتسليم للعين المؤجرة فيحق للمؤجر اللجوء لإدارة التنفيذ بطلب تسليم العين وإخلائها لعدم سداد الأجرة.

كما يحق للمؤجر أن يطلب بموجب عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية أن يمحجز على منقولات المستأجر وفاءً لدين الأجرة.

وفي حالة اعتراض المستأجر على ذلك بإدعاء أنه قام بسداد الأجرة أو- باستخدام حق الحبس لقيمة الأجرة لإخلال المؤجر بالتزام واقع عليه - أن يستشكل في التنفيذ أمام محكمة التنفيذ..

أ- بإشكال وقتي بوقف التنفيذ لحين انتهاء مدة عقد الإيجار.

ب- أو بإشكال موضوعي ببطالان إجراءات الحبز لكون الأجرة مسددة ووقف إجراءات التنفيذ متى أقام الدليل على ذلك.

٣- حق المؤجر في طلب فسخ العقد لإخلال المستأجر بأي بند أو شرط مانع مقرر لمصالح المؤجر. كترتيب الفسخ على إخلال المستأجر بالتزام الواقع عليه بعدم تغيير غرض استعمال العين المؤجرة أو إحداث تغييرات بالعين المؤجرة أو التصرف في العين بالتأجير من الباطن أو المتنازل دون موافقة المؤجر. وإلى غير ذلك من شروط وأحكام.

فالحلالية:

أن عقد الإيجار إذا كان يتضمن الحق المراد تنفيذه والجزاء المترتب على الإخلال بالتزام معين كان كالحكم القضائي تماماً.

ثانياً: بعض أمثلة للحالات التي يستخدم فيها المستأجر

عقد الإيجار كسند تنفيذي

١. التمكين من الانتفاع من العين المؤجرة بكافة مقوماته ((تسليم - مرافق.....))
٢. إجراء الترميمات التأجيرية والضرورية.
٣. منع تعرض المؤجر والغير للمستأجر في الانتفاع بالعين.
٤. طلب الانتفاع بالمنافع المشتركة...

**نموذج عقد إيجار
بسنود تسمى المؤجر
في حالة عقود قصيرة المدة**

عقد إيجار يخضع لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه في يوم الموافق ٠٠٠ / ٠٠٠ / ٠٠٠٠

تحرر هذا العقد فيما بين كلا من:

اولا السيد/..... - مصري - الديانة..... - المقيم.....، ويحمل بطاقة
رقم.....

"طرف أول مؤجر"

ثانيا السيد/..... - مصري - الديانة..... المقيم.....، ويحمل بطاقة
رقم.....

"طرف ثاني مستأجر"

بعد أن أقر طرفي التعاقد بكامل أهليتهم القانونية وصلاحيتهما للتعاقد اتفقا على
الآتى:

تمهيد

يمتلك الطرف الأول المؤجر (الشقة / المحل) الكائن بالعقار رقم..... شارع..... قسم.....
محافظه..... (كامل التشطيب/ بدون تشطيب) وأرغب منه في تأجيرها للطرف الثاني والذي تلاقى
إرادته مع إرادة الطرف الثاني المستأجر على القبول فقد تم الاتفاق وفقا لأحكام وبنود العقد المائل.

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومكملا لبنوده ومتمما لأحكامه

البند الثانى

أجر الطرف الأول المؤجر للطرف الثانى المستأجر (الشقة / المحل) الكائن بالعقار
رقم..... شارع..... قسم..... محافظة..... (كامل التشطيب/ بدون
تشطيب) والمبين المعالم والوصف بالبند التمهيدى ومساحته..... متر تقريبا ومكون

من..... وذلك (بقصد استعماله.....) ولا يحق للمستأجر تغيير غرض استعمال العين المؤجرة لأي غرض دون الحصول على إذن كتابي صريح من الطرف الأول المؤجر بالموافقة على التغيير وفى حالة مخالفة المستأجر لذلك يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار ودون الحاجة إلى حكم قضائي .

البند الثالث

مدة الإيجار المتفق عليها هي..... تبدأ من..... وتنتهي في/...../..... غير قابلة للتجديد تنتهي بنهايتها دون حاجة من المالك المؤجر إلى التنبيه على المستأجر بأي إجراء أو إنذار على أن يعتبر العقد منتهيا بنهاية مدته ويعد المستأجر غاصبا للعين في حالة بقاءه بالعين بعد نهاية مدته مالم يحرر عقد جديد مكتوب ، وتوقيع المستأجر على العقد بمثابة إقرار باستلام العين المؤجرة بحالة جيدة..

البند الرابع

تم الإيجار نظير أجره قدرها (.....) جنيه فقط (..... جنيه مصري) شهريا يلتزم المستأجر بسدادها في الأسبوع الأول من كل شهر وفى حالة تأخر المستأجر عن السداد في الميعاد المتفق عليه يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أو تنبيه أو إنذار ويلتزم بتعويض المؤجر التعويض الجابر لذلك ولا يحق للمستأجر حبس الأجرة لأي سبب.. كما تم الاتفاق على زيادة الأجرة بمقدار ١٠٪ سنويا (كل سنة) اعتبارا من عام..... ويلتزم المستأجر بدفع الأجرة في موعن المؤجر.

البند الخامس

لا يجوز للمستأجر تأجير العين المؤجرة من الباطن أو النزول عن الإيجار للغير أو تركها دون استعمال أو التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية أو جعلها ضمان لأي تصرف كما لا يجوز له إدخال شريك معه في العين ولا يجوز له إحداث أي تغيير أو تعديل بالعين المؤجرة أو إقامة مباني بها أو عليها قبل الحصول على تصريح كتابي من المؤجر وفى حالة مخالفة المستأجر لذلك يعتبر العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحصول على حكم قضائي أو تنبيه أو أي إجراء .

البند السادس

يضمن المؤجر عدم التعرض الشخصي منه للمستأجر في انتفاعه بالعين خلال المدة المتفق عليها .

البند السابع

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً للبنود المتفق عليها وأن يحافظ عليها كما يقر بأن ما ينفق في العين من ديكورات ودهانات وخلافه اللازمة لشغل العين لا يلزم المؤجر بشئ منها ولا يحق للمستأجر أن يطالب بقيمتها عند نهاية العقد وخروجه من العين .

كما يلتزم بعمل الترميمات التأجيلية والضرورية للعين المؤجرة والمحددة وفقاً للعرف ويعد مسئولاً عن أي تلفيات تلحق بالعين وإصلاحها

البند الثامن

يكون للمؤجر حق امتياز على جميع ما يملكه المستأجر من اثاثات ومنقولات وخلافه موجودة بالعين ويحق للمؤجر الحجز عليها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة أو في حالة مخالفة المستأجر لأحكام العقد بشكل يلزمه بالتعويض .

البند التاسع

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر أو من يمثله عند نهاية المدة المحددة بالعقد وذلك بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويتحمل المستأجر كافة التعويضات اللازمة في حالة حدوث تلف بالعين أو هلاك يكون سببه المستأجر ، وفي حالة تأخره عن التسليم في الميعاد يلتزم بأداء ٥٠ (خمسون جنية) عن كل يوم تأخير ، كما يقر المستأجر في حالة تركه للعين المؤجرة قبل نهاية المدة المتفق عليها بالتزامه بدفع قيمة باقي المدة المتفق عليها .

البند العاشر

يلتزم المستأجر بدفع قيمة فواتير المياه والكهرباء وحصته في رسم النظافة بالعقار والخدمات المشتركة بالعقار من أجرة البواب ومصاريف المصعد ونور السلم وصيانة الخزانات و... " كما يلتزم بأداء الضرائب والمديونيات المستحقة عن العين بسبب شغلها ، كما يلتزم بدفع جميع الرسوم التي يقررها اتحاد الشاغلين بالعقار ولا يحق

للمستأجر إدخال أي مرافق أخرى للمعين بدون إذن كتابي من المالك وإلا كان العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة إلى حكم قضائي أو تنبيه.

كما تم الاتفاق على أن يلتزم الطرف الثاني باستخراج البطاقة الضريبية للنشاط وأن يوافي المؤجر بصورة منها خلال ستة أشهر من استلام العين المؤجرة كما يلتزم المستأجر بموافاة الطرف الأول في أول إبريل من كل عام بصورة من الإقرار الضريبي المسلم منه لمأمورية الضرائب العامة التابع لها النشاط والمبين به سداد مبالغ الضريبة وكذا صورة التسويات التي تتم مع مأمورية ضرائب المبيعات عن العام السابق وإذا خالف ذلك فللطرف الأول الحق في أن يفسخ العقد دون حكم قضائي أو تنبيه ما لم يكن امتناعه راجع لوجود منازعات مع تلك الجهات يقدم المستأجر الدليل عليها.

"هذا في حالة إذا كانت العين مؤجرة لغير أغراض السكن"

البند الحادي عشر

قام المستأجر بدفع مبلغ تأمين قدرة.....ج (فقط..... جنيه) على أن لا يحق للمستأجر استرداده في حالة مخالفته لأي بند من بنود العقد وإنهائه للتعاقد قبل مدته. كما يقر المستأجر بأنه يترتب على مخالفته لأي بند من العقد يحق للمؤجر إعمال أحكام الشرط الفاسخ الصريح للعقد دون حاجة إلى تنبيه أو إنذار.

البند الثاني عشر

يخضع هذا العقد لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ وتختص محاكم الأمور المستعجلة ومحاكم..... بمختلف أنواعها بالنظر في أي نزاع ينشب بخصوص هذا العقد لأقدر الله ويعتبر عنوان العين المؤجرة وعنوان المستأجر الثابت بصدر العقد هما المخاطب فيهما أمام المؤجر عند التقاضي لأقدر الله

• • • تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخه للعمل بموجبها وأحكامها

الطرف الثاني المستأجر

الطرف الأول المؤجر

**نموذج عقد ايجار
يبنود تحمي المستأجر
في حالة منقود طويلة المدة**

عقد إيجار يخضع لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

إنه في يوم الموافق ٠٠٠ / ٠٠٠ / ٠٠٠

تحرر هذا العقد فيما بين كلا من:

أولا السيد/..... - مصري - الديانة..... - المقيم..... ويحمل بطاقة
رقم.....

"طرف أول مؤجر"

ثانيا السيد/..... - مصري - الديانة..... - المقيم..... ويحمل بطاقة
رقم.....

"طرف ثاني مستأجر"

بعد أن أقر طرفي التعاقد بكامل أهليتهم القانونية وصلاحيتهم للتعاقد اتفقا على الآتي:

تمهيد

يمتلك الطرف الأول المؤجر (الشقة / المحل) الكائن بالعقار
رقم..... شارع..... قسم..... محافظة..... (كامل التشطيب/ بدون
تشطيب) ورغب منه في تأجيرها للطرف الثاني والذي تلاقى إرادته مع إرادة الطرف
الثاني المستأجر على القبول فقد تم الاتفاق وفقا لأحكام وينود العقد المائل .

البند الأول

يعتبر التمهيد السابق جزء لا يتجزأ من العقد ومكملا لبنوده ومتمما لأحكامه.

البند الثاني

أجر الطرف الأول المؤجر للطرف الثاني المستأجر (الشقة / المحل) الكائن بالعقار
رقم..... شارع..... قسم..... محافظة..... (كامل التشطيب/ بدون تشطيب)

والمبين المعالم والوصف بالبند التمهيدي وذلك بقصد استعمالها.....ويحق للمستأجر تغيير غرض استعمال العين المؤجرة لأي غرض دون الحصول على إذن كتابي صريح من الطرف الأول المؤجر بالموافقة على التغيير وله حق إدخال شركاء في نشاطات العين طيلة مدة العقد.

البند الثالث

مدة الإيجار المتفق عليها هي..... تبدأ من..... وتنتهي في..... تجدد بعد أقصى تسعة وخمسون عام ويعد توقيع المؤجر على العقد بمثابة موافقة على التجديد لحين انتهاء الحد الأقصى المتفق عليه للتجديد ويعد العقد مجددا ببقاء المستأجر في العين المؤجرة بعد انتهاء المدة السابقة دون حاجة إلى إنذار أو تنبيه من المستأجر على أن يستمر العقد بذات بنود وأحكام العقد وعلى المؤجر إعلان رغبته في إنهاء التعاقد للمستأجر بموجب إنذار على يد محضر في المواعيد التي حدتها المادة ٥٦٣ مدني .

البند الرابع

تم الإيجار نظير أجره قدرها..... شهريا يلتزم المستأجر بسدادها كل شهر بموجب إيصال من المؤجر أو من يفوضه في قبض الأجرة ، وفي حالة تأخر المستأجر عن السداد لمدة تزيد عن ستة أشهر ، يحق للمؤجر طلب فسخ العقد والإخلاء إذا لم يتم المستأجر بالوفاء بالأجرة خلال خمسة عشر يوما من تاريخ تكليفه بذلك بموجب إنذار على يد محضر إلا أنه لا يقضي بالفسخ أو الإخلاء إذا قام المستأجر بأداء الأجرة وما تكبده المؤجر من مصاريف قبل قفل باب المرافعة في دعوى الفسخ أو الإخلاء في أي مرحلة من مراحل التقاضي الثلاث تكون عليها الدعوى أو حتى في مرحلة التنفيذ.

البند الخامس

يقر الطرف الأول بأنه تقاضى من الطرف الثاني المستأجر مبلغ وقدره فقط (.....) كعقد إيجار يتم خصم نصف القيمة الإيجارية منه إلى أن ينفذ بعدها تسدد الأجرة كاملة.

البند السادس

يضمن المؤجر عدم التعرض الشخصي منه للمستأجر في انتفاعه بالعين خلال المدة المتفق عليها كما تم الاتفاق على أنه لا يجوز للمؤجر طلب إخلاء المستأجر من العين

محل التعاقد في حالة إخلال المستأجر بأي بند من بنود العقد - إلا بعد إنذاره بموجب إنذار على يد محضر ينبه عليه فيه بإعادة الحال إلى ما كانت عليه خلال أجل قدره شهر ثم يتبعه بعد ذلك بإقامة دعوى الفسخ أو الإخلاء ويحق للمستأجر توقي السبب أمام المحكمة تجنباً للحكم عليه بالفسخ. كما يحق للمستأجر حبس الأجرة في حالة وجود تعرض له في انتفاعه بالعين.

البند السابع

يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة وفقاً للبنود المتفق عليها وأن يحافظ عليها كما يقر بأن ما ينفقه في العين من ديكرات ودهانات فقط اللازمة لشغل العين لا يلزم المؤجر نشئ منها ولا يحق للمستأجر أن يطالب بقيمتها عند نهاية العقد وخروجه من العين فيما عدا أعمال..... يلتزم المؤجر برد قيمتها.

و يلتزم المؤجر بعمل الترميمات التأجيرية والضرورية للعين المؤجرة والمحددة وفقاً للعرف ويعد مسئولاً عن أي تلفيات تلحق بالعين وإصلاحها.

البند الثامن

يكون للمؤجر حق امتياز على جميع ما يملكه المستأجر من أثاثات ومنقولات موجودة بالعين ويحق للمؤجر الحجز عليها في حالة تأخر المستأجر عن دفع الأجرة أو في حالة مخالفة المستأجر أحكام العقد بشكل يلزمه بالتعويض.

البند التاسع

يلتزم المستأجر برد العين المؤجرة للمؤجر أو من يمثله عند نهاية المدة المحددة بالعقد وذلك بالحالة التي كانت عليها وقت التسليم ويتحمل المستأجر كافة التعويضات اللازمة في حالة حدوث تلف بالعين أو هلاك يكون سببه المستأجر.

البند العاشر

يلتزم المستأجر بدفع قيمة هواتير المياه والكهرباء التي تخص العين المؤجرة في حين يلتزم المؤجر بنفقات نور السلم والمصعد الكهربائي وأجرة حارس العقار ويحق للمستأجر إدخال أي مرافق أخرى للعين بدون إذن كتابي من المالك.

البند الحادي عشر

يخضع هذا العقد لأحكام القانون المدني والقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ كما يقر المؤجر بأن العقد يسرى في حق الخلف العام والخاص للمؤجر إعمالاً لقواعد الاشتراط لمصلحة الغير .

البند الثاني عشر

تختص محاكم بمختلف أنواعها بالنظر في أي نزاع ينشأ بخصوص هذا العقد
لا قدر الله.

♦ تحرر هذا العقد من نسختين بيد كل طرف نسخه للعمل بموجبها وإحكامها

الطرف المستأجر

الطرف المؤجر

نصوص المواد الواردة بالقانون المدني
بشأن إيجار الأماكن السكنية وفير السكنية

المادة ٥٥٨

الإيجار عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشي، معين مدة معينة لقاء اجر معلوم.

المادة ٥٥٩

لا يجوز لمن لا يملك إلا حق الإدارة أن يعقد إيجارا تزيد مدته على ثلاث سنوات إلا بترخيص

من السلطة المختصة. فإذا عقد الإيجار لمدة أطول من ذلك. أنقصت المدة إلى ثلاث سنوات كل هذا ما لم يوجد نص يقضى بغيره.

المادة ٥٦٠

الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضي بانقضاء هذا الحق إذا لم يجزها مالك الرقبة . على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة.

المادة ٥٦١

يجوز أن تكون الأجرة نقودا كما يجوز أن تكون أى تقدمه أخرى.

المادة ٥٦٢

إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها ، أو إذا تعذر اثبات مقدار الأجرة ، وجب اعتبار أجره المثل.

المادة ٥٦٣

إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقدا للفترة الممينة لدفع الأجرة ، وينتهي بانقضاء هذه الفترة بناء على طلب احد المتعاقدين إذا هو نبه على التعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد الاتى بيانها :

(١) فى الاراضى الزراعية والاراضى البور إذا كانت المدة الممينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر. يكون التنبيه قبل انتهائها بثلاثة أشهر. فإذا كانت المدة اقل من ذلك ، وجب

التنبيه قبل نصفها الأخير. كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في الحصول وفقا للعرف.

(ب) في المنازل والحوانيت والمكاتب والتاجر والمصانع والمخازن وما إلى ذلك إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

(ج) في المساكن والغرف المؤثثة وفي أي شيء غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر، وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير.

المادة ٥٦٤

يلتزم المؤجر أن يسلم المستأجر العين المؤجرة وملحقاتها في حالة تصلح معها لأن تقي بما أعدت له من المنفعة. وفقا لما تم عليه الاتفاق أو لطبيعة العين.

المادة ٥٦٥

إذا سلمت العين المؤجرة في حالة لا تكون فيها صالحة للانتفاع الذي أوجرت من أجله أو إذا نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع التعويض في الحالتين إذا كان لذلك مقتضى.

٢- فإذا كانت العين المؤجرة في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر أو من يعيشون معه أو مستخدميهم أو عماله لخطر جسيم، جاز للمستأجر أن يطلب فسخ العقد، ولو كان قد سبق له أن نزل عن هذا الحق.

المادة ٥٦٦

يسرى على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسرى على الالتزام بتسليم العين المبيعة من أحكام. وعلى الأخص ما يتعلق منها بزمان التسليم ومكانه وتحديد مقدار العين المؤجرة وتحديد ملحقاتها.

المادة ٥٦٧

على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التي سلمت بها وإن يقوم

في أثناء الإجارة بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات التاجيرية.

وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أوبياض وإن يقوم ينزح الآبار والمراحيض ومصارف المياه.

ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه إذا قدر جزافا. فإذا كان تقديره بالعدد كان على المستأجر. أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر.

كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

المادة ٥٦٨

إذا تأخر المؤجر بعد اعذاره عن القيام بتنفيذ الالتزامات المبينة في السادة السابقة ، جاز للمستأجر أن يحصل على ترخيص من القضاء في إجراء ذلك بنفسه وفي استيفاء ما أنفقه خصما من الأجرة . وهذا دون الإخلال بحقه في طلب الفسخ أو إنقاص الأجرة.

٢- ويجوز للمستأجر دون حاجة إلى ترخيص من القضاء أن يقوم بإجراء الترميمات المستعجلة أو الترميمات البسيطة مما يلتزم به المؤجر . سواء كان العيب موجودا وقت بدء الانتفاع أو طرا بعد ذلك إذا لم يتم المؤجر بعد اعذاره بتنفيذ هذا الالتزام بميعاد مناسب ، على أن يستوفي المستأجر ما أنفقه خصما من الأجرة.

المادة ٥٦٩

إذا هلكت العين المؤجرة أثناء الإيجار هلاكا كلياً ، انفسخ العقد من تلقاء نفسه.

أما إذا كان هلاك العين جزئياً . أو إذا أصبحت العين في حالة لا تصلح معها للانتفاع الذي أوجرت من أجله . أو نقص هذا الانتفاع نقصا كبيرا لم يكن للمستأجر يد في شيء من ذلك فيجوز له ، إذا لم يتم المؤجر في ميعاد مناسب بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها أن يطلب تبعا للظروف إما إنقاص الأجرة أو فسخ الإيجار ذاته دون إخلال بما له من حق في أن يقوم بنفسه بتنفيذ التزام المؤجر وفقا لأحكام المادة السابقة.

٣- ولا يجوز للمستأجر في الحالتين السابقتين أن يطلب تعويضا إذا كان الهلاك أو التلف

يرجع إلى سبب لايد للمؤجر فيه.

المادة ٥٧٠

١ - لا يجوز للمستأجر أن يمنع المؤجر من إجراء الترميمات المستعجلة التي تكون ضرورية لحفظ العين المؤجرة ، على انه إذا ترتب على هذه الترميمات إخلال كلى أو جزئي بالانتفاع بالعين ، جاز للمستأجر أن يطلب تبعا للظروف إما فسخ الإيجار أو إنقاص الأجرة.

٢ - ومع ذلك إذا بقى المستأجر في العين المؤجرة إلى أن تتم الترميمات ، سقط حقه في طلب الفسخ.

المادة ٥٧١

١ - على المؤجر أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة . ولا يجوز له أن يحدث بالعين أو بملحقاتها أى تغيير يخل بهذا الانتفاع.

٢ - ولا يقتصر ضمان المؤجر على الأعمال التي تصدر منه أو من أتباعه . بل يمتد هذا الضمان إلى كل تعرض أو إضرار مبنى على سبب قانوني يصدر من أى مستأجر آخر أو من أى شخص تلقى الحق عن المؤجر.

المادة ٥٧٢

١ - إذا ادعى اجتنبي حقا يتعارض مع ما للمستأجر من حقوق بمقتضى عقد الإيجار ، وجب على المستأجر أن يبادر بإخطار المؤجر بذلك وكان له أن يخرج من الدعوى ، وفى هذه الحالة لاتوجه الإجراءات إلا إلى المؤجر.

٢ - فإذا ترتب على هذا الادعاء أن حرم المستأجر فعلا من الانتفاع الذي له بموجب عقد الإيجار ، جاز له تبعا للظروف أن يطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى.

المادة ٥٧٣

١ - إذا تعدد المستأجرون لعين واحدة فضل من سبق منهم إلى وضع يده عليها دون غش ، فإذا كان مستأجر عقار قد سجل عقده وهو حسن النية قبل أن يضع مستأجر آخر يده على العقار المؤجر أو قبل أن يتجدد عقد إيجاره ، فإنه هو الذي يفضل.

٧ - فإذا لم يوجد سبب لتفضيل احد المستأجرين فليس لهم فيما تعارضت فيه حقوقهم إلا طلب التعويض.

المادة ٥٧٤

إذا ترتب على عمل من جهة حكومية في حدود القانون نقص كبير في الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز للمستأجر تبعا للظروف إن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله أن يطالب المؤجر بتعويضه إذا كان عمل الجهة الحكومية قد صدر لسبب يكون المؤجر مسئولاً عنه ، كل هذا ما لم يقض الاتفاق بغيره.

المادة ٥٧٥

١ - لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي إذا صدر من اجتنبى ما دام المتعرض لا يدعى حقا ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر في الحق في أن يرفع باسمه على التعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد.

٢ - على انه اذا وقع التعرض المادي لسبب لا يد للمستأجر فيه ، وكان هذا التعرض من الجسامة بحيث يحرم المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، جاز له تبعا للظروف إن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة.

المادة ٥٧٦

١ - يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد في العين المؤجرة من عيوب تحول دون الانتفاع بها ، أو تنقص من هذا الانتفاع إنقاصا كبيرا ولكنه لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها . وهو مسئول عن خلو العين من صفات تعهد الصراحة بتوافرها أو عند خلوها من صفات يقتضيها الانتفاع بها ، كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره.

٢ - ومع ذلك لا يضمن المؤجر العيب إذا كان المستأجر قد اخطر به أو كان يعلم به وقت التعاقد.

المادة ٥٧٧

١ - إذا وجد بالعين المؤجرة عيب يتحقق معه الضمان ، جاز للمستأجر تبعا للظروف أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة ، وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب وأن يقوم هو

بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان هذا الإصلاح لا يبيّض المؤجر.

٢ - فإذا لحق المستأجر ضرر من العيب التزم المؤجر بتعويضه . ما لم يثبت أنه يجهل وجود لعيب.

المادة ٥٧٨

يقع باطلا كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو الحد من ضمان التعرض أو العيب إذا كان المؤجر قد أخفى عن غش سبب هذا الضمان.

المادة ٥٧٩

يلتزم المستأجر بأن يستعمل العين المؤجرة على النحو المتفق عليه . فان لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له.

المادة ٥٨٠

١ - لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر.

٢ - فإذا أحدث المستأجر تغييرا في العين المؤجرة مجاوزا في ذلك حدود الالتزام الوارد في الفقرة السابقة ، جاز إلزامه بإعادة العين إلى الحالة التي كانت عليها وبالتعويض أن كان له مقتضى.

المادة ٥٨١

١ - يجوز للمستأجر إن يضع بالعين المؤجرة أجهزة لتوصيل المياه والنور الكهربائي والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقة التي توضع بها هذه الأجهزة لاتخالف الأصول المرعية ، وذلك ما لم يثبت المؤجر إن وضع هذه الأجهزة يهدد سلامة العقار.

٢ - فإذا كان تدخل المؤجر لازما لإتمام شيء من ذلك ، جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر.

المادة ٥٨٢

يلتزم المستأجر بإجراء الترميمات - التأجيرية - التي يقضى بها العرف ، ما لم يكن هناك اتفاق على غير ذلك.

المادة ٥٨٣

١ - يجب على المستأجر أن يبذل من العناية في استعمال العين المؤجرة وفى المحافظة

عليها ما يبذله الشخص المعتاد.

٢ - وهو المسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو إهلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالاً مألوفاً.

المادة ٥٨٤

١ - المستأجر مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا اثبت أن الحريق نشأ عن سبب لا يد له فيه.

٢ - فإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد، كان كل منهم مسئولاً عن الحريق بنفسية الجزء الذي يشغله. ويتناول ذلك المؤجر إن كان مقيماً في العقار. هذا ما يثبت أن النار ابتدأ شوبها في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون وحده مسئولاً عن الحريق.

المادة ٥٨٥

يجب على المستأجر أن يبادر إلى إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ، كان تحتاج العين إلى ترميمات مستعجلة ، أو ينكشف عيب بها . أو يقع اغتصاب عليها ، أو يعتدي اجنبى بالتعرض لها . أو بإحداث ضرر بها.

المادة ٥٨٦

١ - يجب على المستأجر أن يقوم بوفاء الأجرة في المواعيد المتفق عليها، فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب وفاء الأجرة في المواعيد التي يعينها عرف الجية.

٢ - ويكون الوفاء في موطن المستأجر ما لم يكن هناك اتفاق أو عرف يقضى بغير ذلك.

المادة ٥٨٧

الوفاء بقسط من الأجرة قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة على هذا القسط حتى يقوم الدليل على عكس ذلك.

المادة ٥٨٨

يجب على كل من استأجر منزلاً أو مخزناً أو حانوتاً أو مكاناً مماثلاً لذلك أو أرضاً زراعية أن يضع في العين المؤجرة أثاثاً أو بضائع أو محاصيل أو مواشي أو أدوات تكون قيمتها كافية لضمان الأجرة عن سنتين . أو عن كل مدة الإيجار إذا قلت عن سنتين . هذا ما لم تكن الأجرة قد عجلت . ويعنى المستأجر من هذا الالتزام إذا تم الاتفاق على هذا الإعفاء أو إذا

قدم المستأجر تأمينا آخر.

المادة ٥٨٩

١ - يكون للمؤجر ، ضمنا لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار ، أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة في العين المؤجرة ما دامت مثقلة بامتياز المؤجر ولو لم تكن مملوكة للمستأجر . وللمؤجر الحق في أن يمانع في نقلها . فإذا نقلت رغم معارضته أودون علمه . كان له الحق في استردادها من الحائز لها ولو كان حسن النية ، مع عدم الإخلال بما يكون لهذا الحائز من حقوق .

٢ - وليس للمؤجر أن يستعمل حقه في الحبس أوفى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء أمرا اقتضته حرفة المستأجر أو المألوف من شئون الحياة ، أو كانت المنقولات التي قد تركت في العين المؤجرة أو التي تم استردادها تقي بضمان الأجرة وفاء تاما .

المادة ٥٩٠

يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى في تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر .

المادة ٥٩١

١ - على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التي تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف لسبب لا يد له فيه .

٢ - فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أودون بيان بأوصاف هذه العين افترض ، حتى يقوم الدليل على العكس ، أن المستأجر قد تسلم العين في حالة حسنة .

المادة ٥٩٢

إذا أوجد المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات مما يزيد في قيمة العقار . التزم المؤجر أن يرد للمستأجر عند انقضاء الإيجار ما أنفق في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار ، ما لم يكن هناك اتفاق يقضى بغير ذلك .

٢ - فإذا كانت تلك التحسينات قد استحدثت دون علم المؤجر أو رغم معارضته . كان له أيضا أن يطلب من المستأجر إزالتها . وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي يصيب العقار من هذه الإزالة إن كان للتعويض مقتضى .

٣ - فإذا اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات في مقابل رد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما ، جاز للمحكمة أن تنظره إلى أجل للوفاء بها .

المادة ٥٩٣

للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك .

المادة ٥٩٤

منع المستأجر من أن يؤجر من الباطن يقتضى منعه من التنازل عن الإيجار وكذلك العكس .
٢ - ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقارا انشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر . جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط النافع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشتري ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق .

المادة ٥٩٥

في حالة التنازل عن الإيجار يبقى المستأجر ضامنا للمتنازل له في تنفيذ التزاماته .

المادة ٥٩٦

١ - يكون المستأجر من الباطن ملزما بأن يؤدي للمؤجر مباشرة ما يكون ثابتا في ذمته للمستأجر الاصلى وقت أن ينذره المؤجر .
٢ - ولا يجوز للمستأجر من الباطن أن يتمسك قبل المؤجر بما يكون قد تم الإنذار وفقا للعرف أو لاتفاق ثابت تم وقت الإيجار من الباطن .

المادة ٥٩٧

تبرا ذمة المستأجر الاصلى قبل المؤجر سواء فيما يتعلق بضمانه للمتنازل له في حالة التنازل عن الإيجار أم فيما يتعلق بما يفرضه عقد الإيجار الاصلى من التزامات في حالة الإيجار من الباطن :

(أولا) إذا صدر من المؤجر قبول صريح بالتنازل عن الإيجار أو بالإيجار من الباطن .

(ثانيا) إذا استوفى المؤجر مباشرة من المتنازل له أو من المستأجر من الباطن دون أن يبدي أى تحفظ في شأن حقوقه قبل المستأجر الاصلى.

المادة ٥٩٨

ينتهي الإيجار بانتهاء المدة المينة في العقد دون حاجة إلى تنبيه بالإخلاء.

المادة ٥٩٩

١ - إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعا بالعين المؤجرة يعلم المؤجر ودون اعتراض منه . اعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة . وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

٢ - ويعتبر هذا التجديد الضمني إيجارا جديدا لا مجرد امتداد للإيجار الاصلى . ومع ذلك تنتقل إلى الإيجار الجديد التأمينات العينية التي كان المستأجر قد قدنها في الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقاري . أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل إلى الإيجار الجديد إلا إذا رضي الكفيل بذلك.

المادة ٦٠٠

إذا نبه أحد الطرفين على الآخر بالإخلاء . واستمر المستأجر مع ذلك منتفعا بالعين بعد انتهاء الإيجار فلا يفترض أن الإيجار قد تجدد ما لم يقم الدليل على عكس ذلك.

المادة ٦٠١

١ - لا ينتهي الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر.

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا اثبتوا انه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم . وأصبح الإيجار مجاورا حدود حاجتهم . وفي هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة في المادة ٥٦٣ وان يكون طلب إنهاء العقد في مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر.

المادة ٦٠٢

إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو اعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات ،

جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد.

المادة ٦٠٣

١ - لا يترتب على إفسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق.

٢ - ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له في ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التي لم تحل.

كذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له بالتنازل عن الإيجار أو في الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضا عادلا.

المادة ٦٠٤

١ - إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة اختيارا أو جبرا إلى شخص آخر ، فلا يكون الإيجار نافذا في حق هذا الشخص إذا لم يكن له تاريخ ثابت سابق على التصرف الذي نقل الملكية.

٢ - ومع ذلك يجوز لمن انتقلت إليه الملكية أن يتمسك بعقد الإيجار ولو كان هذا العقد غير نافذ في حقه.

المادة ٦٠٥

١ - لا يجوز لمن انتقلت إليه ملكية العين المؤجرة ولم يكن الإيجار نافذا في حقه أن يجبر

المستأجر على الإخلاء إلا بعد التنبيه عليه بذلك في المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣.

٢ - فإذا نبه على المستأجر بالإخلاء قبل انقضاء الإيجار ، فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع للمستأجر تعويضا ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على الإخلاء إلا بعد أن يتقاضى التعويض من المؤجر أو من انتقلت إليه الملكية نيابة عن المؤجر أو بعد أن يحصل على تأمين كاف للوفاء بهذا التعويض.

المادة ٦٠٦

لا يجوز للمستأجر أن يتمسك بما عجله من الأجرة قبل من انتقلت إليه الملكية إذا اثبت

هذا أن المستأجر وقت الدفع كان يعلم بانتقال الملكية أو كان من المفروض حتما أن يعلم .

فإذا عجز من انتقل إليه الملكية عن الإثبات فلا يكون له الرجوع على المؤجر.

المادة ٦٠٧

إذا اتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا وجدت له حاجة شخصية للعين، وجب عليه في استعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء في المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك.

المادة ٦٠٨

١ - إذا كان الإيجار معين المدة : جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل انقضاء مدته إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أوفي أثناء سريانه مرهقا . على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ . وعلى أن يعرض الطرف الآخر تعويضا عادلا .

٢ - فإذا كان المؤجر هو الذي طلب إنهاء العقد . فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف .

المادة ٦٠٩

يجوز للموظف أو المستخدم إذا اقتضى عمله أن يغير محل إقامته . أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة . على أن يراعى المواعيد المبينة في المادة ٥٦٣ . ويقع باطلا كل اتفاق على غير ذلك

بيان بأهم المراجع

- ١- الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس الإيجار والعارية للدكتور عبد الرزاق السنهوري •
- ٢- الوسيط في شرح القانون المدني الجزء السادس مكرر للدكتور عبد الرزاق السنهوري •
- ٣- عقد الإيجار للدكتور سمير تناغو طبعة ١٩٩٨/٩٧ •
- ٤- عقد الإيجار للدكتور سليمان مرقص الجزء الأول طبعة ١٩٩٠ •
- ٥- عقد الإيجار للدكتور سليمان مرقص الجزء الثاني طبعة ١٩٩٣ •
- ٦- عقد الإيجار للدكتور رمضان أبو السعود طبعة ١٩٩٢ •
- ٧- قانون إيجار الأماكن للدكتور برهام عطا الله طبعة ١٩٩٣/٩٢ •
- ٨- مجموعة القواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض في قانون الإيجار للمستشار محمد خيرى أبو الليل طبعة ١٩٩٧
- ٩- الموسوعة الذهبية للقواعد القانونية التي قررتها محكمة النقض لحسن الفكهاني وعبد المنعم حسنى
- ١٠- موقع قاعدة التشريعات الاجتهادية المصرية على شبكة الاتصالات الدولية الانترنت

خاتمة

الحمد لله رب العالمين ونسجد له شاكرين بعد أن هدانا ووفقنا في إنهاء هذا الكتاب ونسأله أن يكون فيه نفعا للمشتغلين والمهتمين بالقانون. وقد تناولنا في الكتاب أهم وأغلب المسائل القانونية التي هم القارئ والباحث القانوني والمشتغلين بالقانون فيما يخص العلاقات الإيجارية التي تخضع في تطبيقها للقانون المدني ولاسيما المنازعات المرتبطة بعقد الإيجار الخاضع للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ سواء تلك المتعلقة بشروط عقد الإيجار أو الاختصاص القضائي بمنازعاته وحالات انتهائه وحالات بطلانه وحالات فسخه وحالات عدم نفاذه وما يخص عقد الإيجار من أحكام بقانون الشهر العقاري وقانون التوثيق وكيفية الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار

وكان لزاما علينا أن يكون البحث والرأي في الكتاب مدعم بتطبيقات قضائية لمحكمة النقض المصرية. باعتبار أن أهم ما يكون في إبداء الرأي القانوني بالنسبة للمشتغل بالقانون هو معرفة رأى محكمة النقض في المسألة القانونية نظرا لكون الأحكام القضائية في مرحلتها الأولى والثانية لا تقوم دعائهما بدون الإشارة لتطبيقات قضائية لمحكمة النقض.

وأسأل الله العلي العظيم أن يرضعنا بهذا الكتاب وأن يجد كل قارئ للكتاب ما يبحث ويغدو إليه .

تعريف بالمؤلف



• الاسم:

مجدي أحمد محمد مصطفى هزام.

اسم الشهرة / مجدي هزام.

• المهنة:

□ محامى بالاستئناف العالي ومجلس الدولة.

□ مؤلف قانوني للعديد من المؤلفات المسجلة رسميا بدار الكتب والوثائق المصرية

بالقاهرة.

□ محاضر بنقابة المحامين ومعهد المحاماة بالإسكندرية •

• المؤهلات العلمية:

حاصل على ليسانس الحقوق جامعة الإسكندرية عام ١٩٩٣م.

حاصل على دبلوم الدراسات العليا في القانون عام ١٩٩٨م.

• المؤلفات:

صاحب إصدارات قانونية هي:

١ - مبررات الإخلاء عام ١٩٩٩ م

٢ - أحكام النظام العام عام ٢٠٠١م

٣ - الموجز في أسباب فسخ عقد الإيجار ٢٠٠٣م •

٤ - الامتداد القانوني لعقد الإيجار عام ٢٠٠٥/٢٠٠٦

٥ - الطريقة العملية لحساب الأجرة القانونية عام ٢٠٠٠م

٦ - التعليق على القانون رقم ١٤ لسنة ٢٠٠١م.

٧ - التعليق على القانون رقم ١٣٧/٢٠٠٦.

- ٨ - التعليق على قانون الضريبة العقارية رقم ١٩٦/٢٠٠٨
- ٩ - الدفوع الشكلية في قوانين الأحوال الشخصية.
- ١٠ - الدفوع المتعلقة بالنظام العام.
- ١١ - نظام اتحاد الشغلين وأحكام الترميم والصيانة في قانون البناء الموحد.

• الأبحاث :

- ١ - الزواج العربي بين الشريعة والقانون.
- ٢ - تقدير الأجرة القانونية للأماكن غير السكنية ١٩٩٧ مسجل بملفات معهد المحاماة.

٣ - انتهاء عقد الإيجار في القانون المدني كسبب للإخلاء ٢٠٠٣

- ٤ - المقاصد الشرعية للعقوبة في الإسلام.
- ٥ - حقوق المرأة في السنة النبوية.
- ٦ - الضوابط الشرعية والقانونية لاختيار نوع الجنين.

• المقالات :

١ مقالات متخصصة في فروع القانون المختلفة منشورة بجريدة الأهرام المصرية بالعدد الأسبوعي بباب مع القانون.

٢ مقالات وأبحاث متخصصة في فروع القانون منشورة بمجلة المحامين العرب.

٣ مقالات علمية متخصصة في فروع القانون منشورة بملف معهد المحاماة بالإسكندرية .

٤ مقالات علمية متخصصة في فروع القانون منشورة بالمنتديات القانونية المتخصصة على الانترنت.

• الندوات :

١ - ندوات أقيمت بمعهد المحاماة بالإسكندرية

٢- ندوات القيت بمعهد المحاماة بالإسكندرية في الدورات القانونية المتخصصة.

٣- ندوات القيت بنقابة المحامين بالإسكندرية..

٤- ندوة القيت بنقابة محامين دمياط بالإسكندرية نظمها النقابة العامة للمحامين.

٥- ندوات القيت بنقابة محامين كفر الدوار.

٦- ندوات القيت بمدينة رشيد.



المقدمة

- ٥.....إهداء
- ٨.....مقدمة

فصل المفاهيم

- ٩.....نطاق تطبيق أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
- ١٠.....الأماكن الخاضعة لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
- ١٣.....صورية التحايل على الخضوع لأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦
- كيف يمكن تحرير عقد إيجار بعد ١٩٩٦/١/٣١ وتظل العلاقة الإيجارية خاضعة
- ١٩.....لأحكام قوانين إيجار الأماكن
- ١٩.....تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

الفصل الأول

- نطاق الاختصاص القضائي بنظر المنازعات الناشئة عن عقد الإيجار الخاضع لأحكام
- ٢٤.....القانون رقم ٤/١٩٩٦ والقانون المنفي
- ٢٦.....أولا: تحديد الاختصاص القيمي لدعوى فسخ عقد الإيجار
- ٢٧.....ثانيا: تحديد الاختصاص القيمي لدعوى بطلان أو صحة عقد الإيجار
- ٢٨.....ثالثا: تحديد الاختصاص القيمي لدعوى انتهاء عقد الإيجار وامتداده
- ٣١.....رابعا: تحديد الاختصاص النوعي لدعوى تسليم العين المؤجرة
- ٣٢.....استئناف الأحكام الصادرة في دعوى التسليم لمحاكم الاستئناف العالي
- ٣٢.....الاختصاص بنظر دعوى الطرد أو الإخلاء
- ٣٣.....الاختصاص المحلي
- ٣٤.....متى يجوز استئناف الحكم الابتدائي رغم كونه في حدود النصاب الانتهائي؟
- ٣٦.....عدم سداد الكفالة خلال ميعاد الاستئناف يرتب عدم القبول
- ٣٧.....متى يجوز الطعن بالنقض في الأحكام الانتهائية
- ٣٨.....متى يجوز اللجوء للقضاء المستعجل

- ٣٩..... حالة إختصاص القضاء المستعجل بحصول المستأجر على الإذن بالترميم
٤٠..... تطبيقات قضائية لحكمة التقض

الفصل الثاني

- ٥٥..... حالات عدم نفاذ عقد الإيجار
٥٦..... * المبحث الأول
٥٦..... تعريف عقد الإيجار وشروطه
٥٧..... ** المطلب الأول
٥٧..... تعريف عقد الإيجار
٦٤..... ** المطلب الثاني
الحقوق المقررة للمستأجر - بنص القانون - دون حاجة إلى الاتفاق عليها بعقد
٦٤..... الإيجار
٦٩..... ** المطلب الثالث
٦٩..... إثبات عقد الإيجار
٨٤..... * المبحث الثاني
٨٤..... حالات عدم نفاذ عقد الإيجار
٨٥..... ** المطلب الأول
٨٥..... من له حق الإيجار ؟
٨٥..... أولاً : الإيجار الصادر عن المالك
٨٦..... - الإيجار الصادر من المشتري بعقد غير مسجل
٨٩..... - الإيجار الصادر من مالك تم فسخ عقده أو ملكيته معلقه على شرط فاسخ
٩٠..... - الإيجار الصادر من المفلس
٩٢..... ثانياً - الإيجار الصادر ممن له حق الإدارة
٩٢..... الإيجار الصادر من الوكيل أو النائب
٩٥..... إيجار المال الشائع

- ١٠٣..... الإيجار الصادر من الحارس القضائي
- ١٠٨..... ثالثاً: الإيجار الصادر من صاحب حق المنفعة
- ١١١..... وأبناً: الإيجار الصادر من الغير وإيجار ملك الغير
- ١١٦..... الإيجار الصادر من صاحب الوضع الظاهر
- ١٢٠..... *المطلب الثاني
- انتقال ملكية العين محل الإيجار للغير ، ومدى نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد..... ١٢٠
- شروط نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد..... ١٢٢
- الأثر المترتب على عدم نفاذ عقد الإيجار في مواجهة المالك الجديد للعين..... ١٢٤
- حقوق المستأجر في حالة طلب المالك الجديد الإخلاء وإنهاء عقد الإيجار..... ١٢٥
- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض..... ١٢٦

الفصل الثالث

- ١٣٤..... حالات انتهاء عقد الإيجار
- ١٣٥..... *المبحث الأول
- انتهاء عقد الإيجار لانتهاء مدة العقد..... ١٣٥
- المدة في عقد الإيجار..... ١٣٦
- أثر عدم تحديد مدة في عقد الإيجار..... ١٣٧
- تجديد عقد الإيجار..... ١٣٩
- تعليق انتهاء مدة العقد على شروط واقفه..... ١٤١
- الفارق بين امتداد عقد الإيجار وتجديد عقد الإيجار..... ١٤٢
- الميعاد الذي يجب اتخاذ خلاله إجراء التنبيه من أحد المتعاقدين للآخر..... ١٤٤
- عدم انتهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر أو المؤجر..... ١٤٦
- تحديد مدة عقد الإيجار إذا كان هناك مقدم إيجار مدفوع..... ١٤٧
- الاتفاق على مدة لعقد الإيجار تتجدد تلقائياً لمدد أخرى..... ١٤٨

١٤٩..... تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

١٦٦..... * المبحث الثاني

١٦٦..... انتهاء عقد الإيجار باتحاد الذمة

١٦٨..... تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

١٧١..... * المبحث الثالث

١٧١..... انتهاء عقد الإيجار المبرم بسبب الحرفة أو الاعتبار الشخصية

١٧٢..... أ) إذا كان الإيجار منعقدا بسبب حرفة المستأجر

١٧٢..... ب) إذا كان الإيجار منعقدا لاعتبارات خاصة بشخصية بالمستأجر

١٧٣..... - تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

١٧٧..... * المبحث الرابع

١٧٧..... انتهاء عقد الإيجار لحاجة المؤجر للعين المؤجرة

١٧٩..... * المبحث الخامس

١٧٩..... انتهاء عقد الإيجار للعدر الطارئ

١٨٠..... - شروط انتهاء عقد الإيجار للعدر الطارئ

١٨١..... - تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

١٨٤..... * المبحث السادس

١٨٤..... انتهاء عقد الإيجار بسبب تغيير المستأجر مقر العمل

الفصل الرابع

١٨٧..... حالات فسخ عقد الإيجار المقررة للمؤجر

١٨٨..... * المبحث الأول

١٨٨..... الفسخ لعدم سداد الأجرة

- أولاً: ماهية الأجرة ١٨٩.
- ثانياً : مكان الوفاء بالأجرة ١٩١.
- ثالثاً : ميعاد الوفاء بالأجرة ١٩٢.
- رابعاً : لمن يكون الوفاء بالأجرة ١٩٢.
- خامساً : إثبات الوفاء بالأجرة وسقوط الحق فيها المخالصة عن الأجره قرينة
- الوفاء بالأجرة ١٩٤.
- كيفية عرض الأجرة في حالة رفض المؤجر استلامها ١٩٥.
- تقدم دين الأجرة ١٩٧.
- جزاء عدم الوفاء بالأجرة (الفسخ) ١٩٨.
- الفسخ في حالة وجود شرط فاسخ صريح ١٩٩.
- هل يمكن توقي الحكم الصادر بالفسخ ٢٠٠.
- التزول الضمني والصريح عن الشرط الفاسخ الصريح ٢٠١.
- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض ٢٠٣.
- * المبحث الثاني :** ٢١٤.
- الفسخ للإخلال بالالتزامات التعاقدية وتحقيق الشرط الفاسخ ٢١٤.
- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض ٢١٩.
- * المبحث الثالث :** ٢٢٤.
- انفساخ العقد لهلاك العين محل عقد الإيجار ٢٢٤.
- الأثر المترتب على هلاك العين هلاكاً كلياً ٢٢٦.
- الأثر المترتب على هلاك العين هلاكاً جزئياً ٢٢٧.
- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض ٢٢٩.
- * المبحث الرابع :** ٢٣٦.
- الفسخ لإعسار المستأجر ٢٣٦.
- * المبحث الخامس :** ٢٤١.

- الفسخ لتغيير غرض استعمال العين والإضرار بها أو لإقامة بناء عليها ٢٤١
- أولاً: تغيير غرض استعمال العين ٢٤٢
- ثانياً: ترك المستأجر العين دون استعمال ٢٤٣
- ثالثاً: إحداث المستأجر تغييرات في العين ٢٤٤
- حكم إقامة المستأجر مبانٍ أو غراس في العين المؤجرة ٢٤٥
- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض ٢٤٧

٢٦٢

° المبحث السادس

- الفسخ للإيجار من الباطن والنزول عن الإيجار في ظل وجود شرط مانع ٢٦٢
- الفارق بين النزول عن الإيجار والتأجير من الباطن ٢٦٤
- متى يحق للمستأجر النزول عن الإيجار للغير رغم وجود الشرط المانع ٢٦٥
- منع المستأجر من النزول عن الإيجار يقتضي منعه من التأجير من الباطن ٢٦٦
- طلب الفسخ وأثره على عقد الإيجار من الباطن ٢٦٧
- ماذا لو اشترى المستأجر من الباطن للعين المؤجرة ؟ ٢٦٨
- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض ٢٦٩

٢٧١

° المبحث السابع

- الفسخ لعدم إجراء الترميم ٢٧١
- الفارق بين الترميمات المستعجلة الضرورية والترميمات التأجيلية ٢٧٨
- من الملتزم بإجراء الترميمات ؟ ٢٧٨
- إجراء الترميمات ٢٧٩
- جزاء عدم قيام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيلية طلب الفسخ والإخلاء ٢٨٠
- أعباء الترميم في قانون البناء رقم ٢٠٠٨/١١٩ وتأثيره على المستأجر الخاضع ٢٨٠
- عقده للقانون المدني ٢٨٠

٢٨٣

- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

٢٨٧

° المبحث الثامن

الفسخ لعدم تقديم المستأجر الضمانات المقررة للمؤجر اقتضاء لحقوه..... ٢٨٧

الفصل الخامس

حالات فسخ عقد الإيجار المقررة للمستأجر..... ٢٩٣

* المبروك الأول..... ٢٩٤

الفسخ لعدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع..... ٢٩٤

- تطبيقات قضائية لمحكمة النقض..... ٢٩٦

* المبروك الثانى..... ٢٩٩

الفسخ بسبب التعرض..... ٢٩٩

أولا: مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض الشخصى منه..... ٣٠٠

ثانيا: مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض القانونى من الغير..... ٣٠٢

ثالثا: عدم مسئولية المؤجر عن ضمان التعرض الهادى من الغير..... ٣٠٤

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض..... ٣٠٦

* المبروك الثالث..... ٣٠٩

الفسخ لوجود عيب بالعين..... ٣٠٩

حقوق المستأجر فى حالة تحقق شروط الضمان..... ٣١١

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض..... ٣١١

* المبروك الرابع..... ٣١٤

الفسخ لنقص الانتفاع بسبب تعرض جهة حكومية..... ٣١٤

تطبيقات قضائية لمحكمة النقض..... ٣١٦

الفصل السادس

حالات البطلان..... ٣١٧

* المبروك الأول..... ٣١٨

حالات بطلان عقد الإيجار لانتهاء ركن من أركانه..... ٣١٨

** المطلب الأول..... ٣١٩

البطلان لعدم توافر أهلية التعاقد..... ٣١٩

٣٢٢	المطلب الثاني
٣٢٢	البطلان لوجود عيب من عيوب التراضي
٣٣١	المطلب الثالث
٣٣١	البطلان لانعدام محل العقد
٣٣٤	المطلب الرابع
٣٣٤	البطلان لانتفاء سبب العقد
٣٣٦	المبحث الثاني
٣٣٦	البطلان لتزاحم المستأجرين على العين الواحدة
٣٣٧	(١) لمن تكون الأفضلية وشروطه
٣٣٨	(٢) شروط تحقق الأفضلية
٣٣٨	تطبيقات قضائية لمحكمة النقض

الفصل السابع

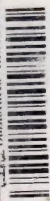
٣٤٣	الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار
٣٤٥	المبحث الأول
٣٤٥	شروط إعطاء عقد الإيجار قوة السند التنفيذي
٣٥٠	المبحث الثاني
٣٥٠	إجراءات الحصول على الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار
٣٥١	- لكن ماذا لو امتنع الموثق عن وضع الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار ؟
٣٥٢	- الصيغة التنفيذية على عقد الإيجار يتم الحصول عليها مرة واحدة
٣٥٢	- ما الحكم في حالة ضياع عقد الإيجار المتضمن الصيغة التنفيذية ؟
	- تضمين عقد الإيجار الصيغة التنفيذية لا يحول دون حق طرفي العلاقة التجارية
٣٥٤	الرجوع إلى القضاء الموضوعي والمستعجل
٣٥٦	المبحث الثالث
٣٥٦	آثار المترتبة على تضمين عقد الإيجار الصيغة التنفيذية
٣٥٨	المدى المنفذ ضده في الاستشكال بالمنازعة في تنفيذ الحق المراد اقتضاؤه بعقد

الإيجار	٣٦١
*المبحث الرابع	٣٦١
حالات استخدام عقد الإيجار كسند تنفيذي	٣٦٤
نموذج عقد إيجار بينود تسمى المؤجر في حالة عقود قصيرة المدة	٣٦٩
نموذج عقد إيجار بينود تسمى المستأجر في حالة عقود طويلة المدة	٣٧٤
نصوص المواد الواردة بالقانون المدني بشأن إيجار الأمتكن السكنية وغير السكنية ...	٣٨٧
بيان بأهم المراجع	٣٨٨
خاتمة	٣٨٩
تعريف بالمؤلف	

إصدارات لجنة الشريعة الإسلامية

- ④ الوسيط في القانون المدني المستشار / عبد الرزاق السنهوري
- ④ الموسوعة الشاملة في القضاء الإداري د/ ماهر أبو العينين
- ④ موسوعة الأحوال الشخصية المستشار/ أشرف مصطفى كامل
- ④ الموسوعة القانونية الإلكترونية
- ④ برنامج التوريث الشرعي الإلكتروني
- ④ التشريع الجنائي الإسلامي المستشار/ عبد القادر عوده
- ④ الجامع لأهم القوانين المصرية أعده / عبد العزيز الدريني
- ④ أشهر المرافعات أعده / عبد العزيز الدريني
- ④ الأجندة القضائية
- ④ الكتب المتنوعة الصادرة في المناسبات الإسلامية

Bibliotheca Alexandrina



0942370

وكيل النقابة

/أ/ أيمن الفولى

الأمين العام

/أ/ أحمد الحمراوى

أمين الصندوق

/أ/ حسن صبحى